

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Søndre Skrellen 11
1613 FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 210/594
Fredrikstad kommune

Areal

Enebolig.
Bruksareal: 177 m²

Totalt bruksareal (BRA): 177 m²

Befaring

Befaringsdato: 07.11.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginnspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Magnus Langvik

Mobil: 48276107

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	07.11.2024
Referansenummer	15064186
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-24-0232
Hjemmelshaver/selger	Joar Lindberg /Cecilie Stavrum Myrvold
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Joar Lindberg.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	19.11.2024 11:22

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Søndre Skrellen 11
Postnummer/sted	1613 FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr./Festenr.:	210/594/520
Tomt	Festet tomt: 520 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig.	1981		

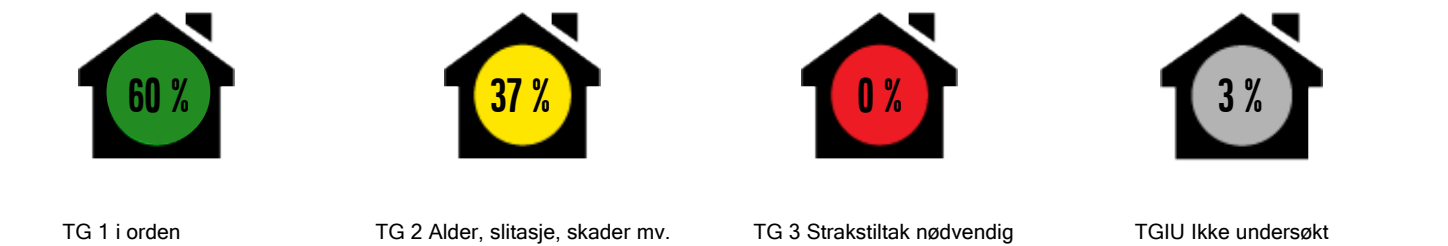
Byggemåte

Enebolig med tilliggende garasje beliggende i Fredrikstad kommune. Tomt opparbeidet med gruslagte biloppstillingsplasser, steinlagt adkomst, gressplen forstøtningsmurer og diverse beplantning.

Bolig over to etasjer. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur av lettklinkerblokker. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Dekke av porebetong over garasje. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takshingel. Boligen har profilerte ytterdører. Balkongdør med to-lags glass fra byggeår. Vinduer med to-lags og tre-lags glass fra mellom byggeår og 2023. Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Adkomst via overbygget inngangsparti. Underetasjen består av entré, gang, bad, vaskerom, stue og to soverom. Første etasje består av bad, kjøkken, stue/spisestue og to soverom. Utgang fra stue til sydvestvendt veranda.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad underetasje.		Fallforhold (gulv)	8	
Våtrom - Vaskerom underetasje.		Ventilasjon	9	
Kjøkken - 1. etg.		Ventilasjon	11	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	12	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	12	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	12	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	12	
Etasjeskiller - 1. etg.		Skjevhetmåling	13	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
Andre forhold		Annet	14	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	14	
Dører og vinduer		Vinduer	15	
		Dører	15	
Yttertak		Helhetsvurdering	15	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	15	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	16	
Drenering		Helhetsvurdering	16	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	16	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.	82			82	43
	Stue/spisestue, kjøkken, bad og to soverom.				Veranda.
Underetasje.	73	22		95	
	Entré, gang, vaskerom, bad, stue og to soverom.	Garasje.			
SUM	155	22		177	43
Total bruksareal: 177 m²					

Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Arealene er omtalt i rapporten slik de fremsto på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Boligen inneholder 155 m2 P-ROM og 22 m2 S-ROM. S-ROM omfatter garasje.

Vegg mellom garasje og øvrig bolig er medregnet i BRA-e.

Rapport

Våtrom - Bad underetasje.

Baderom fra byggeår fornyet med membran, overflater, innredning og delvis røropplegg 2022 i følge opplysninger fra eier. Arbeidene er utført med egeninnsats. Egeninnsats medfører risiko.
Flislagt gulv med varme.
Flislagte vegger.
Himling belagt med panelplater.
Vegghengt servantinnredning med slette fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Speil med belysning over servant.
Dusjnisje med glassdører.
To dusjarmaturer tilkoblet hånddusj og regndusj.
Gulvstående toalett.
Avtreksventil med mekanisk avtrekk i vegg.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Dør er plassert i våt sone. Dette medfører risiko for fukt i konstruksjonen og krever korrekt utførelse med hensyn til tettesjiktets overgang mot dørkarmen.

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Måling av relativ luftfuktighet viste følgende: RH 67,8 %, temperatur 18,8 grader C og duggpunkt 12,8 grader C. Det ble i tillegg utført fuktmåling med pigg i treverk. Målingene viste vektprosent under 16. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

TG 2

Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell mellom topp membran ved døråpning (mansjett er klemt mot terskel) og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 22 mm. Dette er noe mindre enn hva som ideelt anbefales, men nivåforskjellen isolert sett er allikevel vurdert som tilstrekkelig med hensyn til lekkasjesikring.

Lokalfall i nedsenket dusjsone er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm. Dette er vurdert som tilstrekkelig.

TG2 Gjelder: Gulv utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt. Flatt gulv kan føre til at eventuelt lekkasjevann/vannsøl ikke ledes til sluk.

Våtrom - Vaskerom underetasje.

Vaskerom fra byggeår fornyet med membran, overflater, innredning og delvis røropplegg i 2024 i følge opplysninger fra eier. Arbeidene ble utført med egeninnsats. Egeninnsats medfører risiko.
Gulvflate belagt med fliser.
Vegg og himlingsflater belagt med panelplater.
Skapinnredning med slette fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskkum av komposittmateriale.
Ett-greps armatur.
Hovedstoppekraner, stakeluke og fordelerskap for vannrør plassert i rommet.
Vannrør av typen plastrør og kobberør.
Avløpsrør av plast.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner	
	Sanitærutstyr / innredning	Det er registrert en mindre skade i benkeplate.
	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i vegg i våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell mellom membranens oppkant ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 38 mm. Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 4 mm. Fall er mindre enn hva som ideelt anbefales, men fall og membranens oppkant ved døråpning er samlet vurdert som tilstrekkelig med hensyn til lekkasjesikring.
 TG 2	Ventilasjon	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning.

Våtrom - Bad 1. etg.

Baderom fra byggeår, fornyet med membran, overflater, innredning og delvis rørøpplagg 2023 i følge opplysninger fra eier. Arbeidene er utført med egeninnsats. Egeninnsats medfører risiko.
Flislagt gulv med varme.
Flislagte vegger.
Himling belagt med panelplater.
Vegghengt servantinnredning med slette fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Speil med belysning over servant.
Badekar med dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Gulvstående toalett.
Avtreksventil med mekanisk avtrekk i vegg.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 47,1 %, temperatur 20,1 grader C og duggpunkt 8,5 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 19 mm. Dette er noe mindre enn hva som ideelt anbefales, men er allikevel vurdert som tilstrekkelig med hensyn til lekkasjesikring. Det er etablert elastisk fuge mot terskel som alternativ sikring. Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 5 mm over en avstand på 80 cm. Lokalfall er mindre enn anbefalt, men grunnet bruk av badekar er forholdet ikke vurdert til å være et vesentlig avvik. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men videre bruk av badekar/dusjkabinett forutsettes.

Kjøkken - 1. etg.

Kjøkken fornyet med overflater, innredning og vannrør i 2022. Arbeidene ble utført med egeninnsats.

Gulvflate belagt med laminat.

Veggflater belagt med teglstein og fliser, samt vegger i malte, slette flater.

Himling belagt med trepanel.

Innredning med profilerte fronter.

Benkeplate belagt med fliser.

Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.

Ett-greps armatur.

Oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.

Ventilator med plasmafilter over platetopp.

Vannrør av typen plastrør.

Avløpsrør av plast.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Innredning - Annet



Informasjon

Det er ikke etablert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring i kjøkkenet. Etablering av komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring anbefales.



TG 2

Ventilasjon

Ventilatoren har plasmafilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600.

Øvrige rom - 1. etg.

Gulvflater belagt med laminat.

Vegger i malte, slette flater.

Himlinger belagt med trepanel.

Slette innerdører.

Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i bad.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Gulvflater belagt med fliser. Gulvvarme i entré, gang og stue.
Vegger i malte, slette flater, samt veggflater belagt med panelplater og trepanel.
Himlinger belagt med trepanel.
Slette innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i bad.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører

 **TG 2**

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Det er ikke etablert tilluftsventil i soverom 1. Dette medfører redusert luftutskiftning når vinduet er lukket.
Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet vegg under terreng i stuen og i soverom 2. Det ble registrert forhøyede fuktverdier i begge rom. Målingene viste vektprosent mellom 16 og 20. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt og temperaturforhold. Høyt fuktinnhold i treverk kan føre til muggvekst og skader. Vanlige årsaker til fukt i vegger under terreng er svikt i drenering/fuktsikring av grunnmuren og/eller fuktopptrekk fra grunn. Ytterligere undersøkelser for å finne årsak, og tiltak bør påregnes. Det ble i forbindelse med hulltaking registrert bruk av diffusjonssperre/plastfolie i vegg i stuen. Dette er ikke en anbefalt løsning under terreng da dette kan føre til at fuktigheten blir innkapslet i veggen og ikke luftes ut. Denne utførelsen var vanlig på oppføringstidspunktet.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår.
Peis plassert i stue i første etasje.
Vedovn plassert i stue i underetasje.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Ildsteder inne i boligen

 **TG 2** Skorsteiner inne i boligen

Det er registrert noe misfarging og avskalling av puss ved røykrørinntak i stue i underetasjen.

Innvendige trapper

Innvendig trapp i treverk.

 **TG 2** Innvendige trapper

TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forsikringskrav) grunnet sikkerhet. Det er kun rekkverk/håndløper på en side. Rekkverket har åpninger på mer enn 0,10 meter. Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpene dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet. Det er registrert knirk i trappen. Eksakt årsak er ukjent.

Etasjeskiller - Underetasje.

Gulv av betong mot grunn.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetmåling

 Skjevhetmåling

Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 7 mm i stue, og ca. 4 mm i gang.

Etasjeskiller - 1. etg.

Etasjeskille av trekonstruksjon.

 **TG 2** Skjevhetmåling

Det er registrert noe skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm i stue/spisestue. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen kobberør og plastrør.
Avløpsrør av plast.
Hovedstoppekran, stakeluke og varmtvannsbereder plassert i vaskerom i underetasjen.
Varmepumpe fra 2022 plassert ved trapp i 1. etg.
Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Hovedstoppekran - Stakeluke

 **TG 2** Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning.

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TG2 Gjelder kobberør fra byggeår. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. I følge opplysninger fra eier omfatter dette kun rør til utekran og inntaksrør. Øvrige vannrør i boligen er skiftet.

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Deler av avløpsrørene i boligen er fra byggeår. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

 **TGIU** Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)

I følge opplysninger fra eier har det ikke vært utført service på varmepumpen.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Det er målt mellom 2,13 og 3,15 meter takhøyde i første etasje. Det er målt mellom 2,34 og 2,38 meter takhøyde i underetasjen.

Soverom og stue i underetasjen oppfyller ikke dagens forsikringskrav med hensyn til lysinnslipp.

Andre forhold

Tilliggende garasje.
Gulv av betong mot grunn.
Vegger i lettklinkerblokker.
Takkonstruksjon i elementer av porebetong.



TG 2

Annet

Det er registrert riss i betonggulvet og riss/sprekker i veggflater.
Garasjen var hovedsakelig fylt opp med lagrede gjenstander på befaringsdagen.
Fullverdig inspeksjon var ikke mulig.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Det foreligger rapport fra utvidet kontroll.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Ja, men disse arbeidene er kontrollert av elektriker.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av EI-anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i entré i underetasjen.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er kun fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon for deler av det elektriske anlegget. TG2 i henhold til NS3600.

Det er fremlagt kontrollrapport for det elektriske anlegget med registrerte avvik.
Denne legges til grunn for vurderingen av det elektriske anlegget i denne rapporten.

Brann

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Deler av kledningen ble skiftet og hele huset ble malt i 2024.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Konstruksjon - Fasader ink. kledning

Dører og vinduer

Profilerte ytterdører. Balkongdør med to-lags glass fra byggeår. Vinduer med to-lags og tre-lags glass fra mellom byggeår og 2023.

 TG 2	Vinduer	Enkelte vinduer er av eldre dato og bærer preg av alder/slitasje. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Ytterdører er av eldre dato og bærer preg av alder/slitasje. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Dørbladet til entrédør har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Yttertak

Yttertak i saltaksform, utvendig tekket med takshingel. Taktekkingsens alder er ikke kjent.

 TG 2	Helhetsvurdering	Taket er inspisert fra toppen av stige, grunnet glatt taktekking på befaringsdagen. Tekkingen bærer generelt preg av alder og slitasje og har mosevekst/begroing. Mosevekst kan påvirke levetiden negativt. Fjerning anbefales. Taktekkingen er vurdert til å ha en alder/tilstand som tilsier at behov for tiltak bør kunne forventes.
--	------------------	---

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydvestvendt veranda. Verandaen er belagt med terrassebord og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 83 cm. Terrassebord, trapp og rekkverk er fra 2024.

 TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Det er ikke etablert trapp eller annen sikring ved åpning i rekkverk mot nord. Tiltak anbefales.
--	---	--

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur av lettklinkerblokker.

	TG 2	Grunnmur	Det er registrert riss/sprekker i grunnmuren i garasje. Nøyaktig årsak er ikke kjent.
	TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
		Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Drenering antatt fra byggeår.

	TG 2	Helhetsvurdering	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det er målt forhøyede fuktverdier i utlektede vegger i underetasjen. Se avsnitt "Rom under terreng ". Dette kan indikere svikt i drenering/fuktsikring av grunnmuren. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det er stedvis glipper mellom grunnmursplast og topplist.
--	------	------------------	---

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

	TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Rørene er fra byggeår. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
--	------	--	--

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt diverse bilder og fdv-dokumentasjon vedrørende oppussingsarbeider deriblant fornying av våtrom og kjøkken.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 07.08.2023, gjeldende bytte av innmat i sikringsskap, ny kurs til varmepumpe og visuell kontroll av renovert anlegg. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 06.07.2017, gjeldende feilsøking på kurs til vvb.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er fremlagt bolig og brannforebyggende kontrollrapport, datert 08.11.2024. Rapporten har avvik.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 04.11.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i bad 2. etg.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i bad underetasje.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i vaskerom.]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap.]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt.]

Egenerklæring

Søndre Skrellen 11, 1613 FREDRIKSTAD

28 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Søndre Skrellen 11

Postadresse

Søndre Skrellen 11

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden overtakelsen 1 august 2021

Informasjon om eksisterende husforsikring

Jbf Forsikring AS-54, 2084319

Informasjon om selger

Selger

Lindberg, Joar

Selger

Myrvold, Cecilie Stavrum

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det var fukt opp insiden av vegger bak dusj grunnet gammelt våtrom når vi renoverte bad 1. Etg dette ble avfuktet og utbedret under renovering. Det var også tegn til gammel uttørket fukt under gamle badekaret i bad 2. Etg som kom frem under renovering, også grunnet gammelt våtrom.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

2 stk bad og 1 stk vaskerom har blitt renoverert med hjelp av egeninnsats og vennetjenester. Bad 2. Etg ble ferdigstilt i Januar 2023 Bad 1. Etg ble ferdigstilt i August 2022 Vaskerom ble ferdigstilt i September 2024

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Store deler av huset er kledt om, og mesteparten av vinduer er byttet, sokkel etasje/ grunnmur lakt på ny murpuss, Dette er gjort av meg som har fagbrev som tømrer og puss er gjort med hjelp av kamerat som er murer.



Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Takstmann målte noe fukt i yttervegg mot grunn i kjeller, se takstraport.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tatt utvidet elektrins kontroll av hele det elektrinse anlegget,

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Odin Elektro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2022

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Bytte innmat i sikringskap og legge opp ny kurs til varmpumpe

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Omikron Elektro AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2022

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet åpent anleg i 2. Etg, og byttet til nye støpsler i 1. Etg

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2023

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Alle vannrør utenom rør til utekran og inntak rør har blitt byttet til sanipex rør i rør system med vannskap, Noe av avløpsrør har også blitt byttet,

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det var ca 1 cm fall i kjellerstuen når vi overtok boligen, dette er avrettet, om dette skyldes setninger eller om det alltid har vært sånn vet jeg ingenting om.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2024

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



☐ Faglært ☒ Ufaglært

25.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Vi har bruksendret 2 voder som ble slått sammen til et soverom i sokkeletasjen.

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95038009

Egenerklæringsskjema

Name
Myrvold, Cecilie Stavrum

Date
2025-10-29

Identification

 Myrvold, Cecilie Stavrum

Name
Lindberg, Joar

Date
2025-10-28

Identification

 Lindberg, Joar



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Myrvold, Cecilie Stavrum
Lindberg, Joar

29/10-2025
11:13:54
28/10-2025
17:36:29

BANKID
BANKID



Hovedbolig

Søndre skrellen 11, 1613 Fredrikstad

Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2: 2020 avsnitt 8

Rapporten har temperatur målinger men ikke iht. 405-1 nivå

Sjekklisten utført 08.11.2024

ID 1133536

Kunde:	Joar Lindberg
Kontroll utført av:	Mirsad Jaha
Kontrollforetak:	Odin Elektro AS

Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	2	3	0

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	2	3	0

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	0	0

TG0

TG0 Ingen avvik Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre, ingen symptomer på avvik. På denne tilstandsgrad kan kontrolløren ha valgt å legge inn for eksempel bilder for å vise hva som er kontrollert men det er ingen feil og mangler som må rettes opp i ved TG 0 tilstandsgrad.

TG1

TG1 Mindre, moderate avvik eller anbefalt sikkerhetstiltak TG1 representerer kun små ikke alvorlige avvik eller forslag, informasjon og anbefalte sikkerhetstiltak, som kan bidra til at elsikkerhetsnivå et i anlegget blir bedre. TG 1 betyr at det er vedlikeholdt og det er ikke vesentlige mangler.

TG2

TG2 Vesentlige avvik Delen er sterkt nedslitt eller har vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid eller mangelfull eller feil utført vedlikehold. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. ellers bør man kontakte forsikring dersom det ikke rettes alle avvik innen en mnd.

TG3

TG3 Store eller alvorlige avvik Delen har nært forestående eller totalsvikt kan være fare for liv og helse. Behov for strakstiltak. Dette er alvorlig avvik som må utbedres med engang.

Innledning og konklusjon til rapporten

Innledning

Ansvarlig person hos kunden er ansvarlig for å følge opp innhold i rapport og vurdere evt. avvik og sikkerhetsanbefalinger som er ført opp slik at den elektriske installasjon/utstyr er i sikkerhetsmessig forsvarlig stand jfr. kravene i § 2 i El-Tilsynsloven. Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. eller utbedres iht. nærmere anbefaling og avtale man må gjøre med el-virksomhet.

Konklusjon

Anlegget er gjennomgått, det gjort nødvendige målinger og det er tatt stikkprøver av utført anlegg. Anlegget er fornyet i senere tid. Anlegget er i forsvarlig stand og anlegget ser forskriftsmessig ut. Kunde har dokumentasjon på sikringsskap. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det generelle elektriske anlegget, og skjult varme.

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

Odin Elektro AS
post@odin-elektro.no
[95936836](tel:95936836)
Sørkilen 2 , 1622 Gressvik

IK ansvarlig: Stian Magnussen
stian@odin-elektro.no
[95936836](tel:95936836)

Om rapporten

Kontroll dato: 08.11.2024
Neste kontroll: 07.11.2024

Sted: Søndre skrellen 11 , 1613 Fredrikstad

Nettsystem: IT 230 V
Kontrollobjekt: Bolig
Forsikring: Jbf forsikring

Kontrollør

Mirsad Jaha
mirsad@odin-elektro.no
[47838096](tel:47838096)

Nivå på kontrollør:
405-2 sertifisert bolig og brannforebyggende

Sertifiseringsnr. 405 elkontroll: 804.12-2866
Utløpsdato: 24.10.2029

Kunde

Joar Lindberg
joar.lindberg@fagflis.no
[90592073](tel:90592073)

Søndre skrellen 11
1613 Fredrikstad

Ansvarlig person hos kunden:
Joar Lindberg
joar.lindberg@fagflis.no
[90592073](tel:90592073)

Informasjon om elektrotermografi

Nivå C

Det er sjekket og målt temperatur ved belastet anlegg men det er ikke utført sertifisert 405-1 elektrotermografering på kontrollen

Protokoll for objektene som ble inspisert på elektrotermograferingen

Innledning

Vi bemerker at alle avvik som evt. er funnet fra elektrotermograferingen de kommer frem med egen tellemotor og egne avvik oppsatt for elektrotermograferingen dersom det er funnet avvik.

Kontrollobjekter

Rapporten med elektrotermografering vedlegges her en oversikt / liste over inspiserte objekter jfr. krav i 405-1: 2020 avsnitt 8.2.3.

Inspisert objekt 1

Inspisert objekt	Sikringsskap
Hvor er objektet plassert?	Gang
Er termografering utført under normal drift eller ikke?	Normal
Dato og klokkeslett	11.11.2024 09:24
Hvor mange avvik ble observert på objektet?	0
Hvilket fordelingssystem og spenning er det ved inspisert objekt?	230V IT
Var det normal eller unormale vind og temperaturforhold ved termograferingen?	Normal



ID 1134576 - [S] Varmtvannsbereder var koblet i stikkontakt(anbefaler fast kobling)

Kommentar

Dette er ikke ett krav, men en anbefaling ihht. nyere forskrift og for å øke elsikkerheten.

Paragrafer

Anbefaler fast tilkobling på VV bereder som har støpsel

VV beredere fra og med normen NEK 400 nyere utgaver skal kobles fast eller brukes egen industri kontakt dersom det er (1501 W eller mer) men anlegg før dette ikke et krav tilbakevirkende men allikevel er sterkt anbefalt å koble fast fordi dette er stor fare for varmegang

Lokasjon

Vaskerom

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1134577 - [S] Plattetopp hadde ikke komfyrvakt(anbefaler å ha komfyrvakt)**Kommentar**

Dette er ikke ett krav, men en anbefaling ihht. nyere forskrift og for å øke elsikkerheten.

Paragrafer**Anbefalt tiltak: Komfyrvakt**

En av de vanligste brannårsakene er platetopp / komfyr branner. Det er derfor sterk anbefaling om og ettermontere komfyrvakt. Dette er imidlertid ikke krav i anlegget fra elektriske regelverket. Men slikt tiltak bedrer sikkerheten i anlegget, dersom noen skulle glemme og slå av en gang

Lokasjon

Kjøkken

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



ID 1134874 - [s] Dokumentasjon

Kommentar

Mangler samsvarserklæring på utført anlegg i 2 etg. og deler av 1 etg.

Paragrafer

FEL § 12. Kontroll. Erklæring om samsvar. Dokumentasjon

Det var ikke utarbeidet nødvendig underlags dokumentasjon for anlegget

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



ID 1134875 - [s] Dokukentasjon skjult varme

Kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på skult varme i de rommene det er gulvvarme. Kunde har bilder av hvordan installasjonen er utført.

Paragrafer

FEL § 12. Dokumentasjon mangler

Det er ikke funnet utarbeidet tilfredsstillende dokumentasjon for installasjonen. Se bilde og bildekommentar for hvor dette er oppdaget.

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1134910 - [S] Kabel til utelampe delvis støpt inn v/garasje**Kommentar**

Vegg er pusset i ettertid og pr kabel er delvis støp inn og forsvinner i pussen. Gjennomføringer inn i lampe bør også sjekkes.

**Bilde 1** Utelys ved garasje**Bilde 2** Ingen kommentar**Lokasjon**

Ved garasje

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

Sjekklistepunkter

a. Temperatur ved belastet anlegg (varmgang i tilkoblinger)	OK
b. Sikringsstørrelse og kabelverrsnitt	OK <i>Kommentar: 50A 3x10mm²</i>
c. Sikringslokk, bunnskruer og renhold	OK
d. Kabelinnføring	OK
e. Isolasjonsmåling	OK <i>Kommentar: 12,10 Mohm på hele anlegget</i>
f. Jordfeilvern/jordfeilvarsler	OK
g. Lysbuevern (AFDD)	OK
h. Overspenningsvern	OK
i. Jording og utjevning sikringsskap	OK
j. Jording og utjevning installasjon	OK <i>Kommentar: Jord elektrode er tilkoblet ved hoved vann inntak og videre til sikringsskap.</i>
k. Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger mv.	OK
l. Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	OK
m. Lavvoltage belysningsanlegg	OK
n. Funksjon av røykvarslere og test	OK
o. Skjult varme	OK <i>Kommentar: Mangler dokumentasjon på skjult varme, varmekabler. (1.etg: Bad,inngang,gang,tv/stue.(Og bad i 2.etg)</i>
p. Lading av elbil	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
q. Solcelleinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
r. Batteriinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
s. Dokumentasjon	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. <i>Kommentar: Mangler dokumentasjon på utført anlegg i 2.etg og deler av 1 etg. (åpent forlagt stikkontakter, lamper osv.) Mangler dokumentasjon på varmekabel på: Bad tv/stue, inngang og gang i 1.etg. og bad i 2.etg.</i>

t. Andre sjekkliste punkt som kan være aktuelle i visse installasjoner

OK

Informasjonspunkter

Komfyrbranner

Vi vil informere om at dette er en av de vanligste brannårsakene og derfor anbefaler vi at dere som evt. ikke har komfyrvakt fra før kontakter oss og anordner dette tiltaket med en komfyrvakt. Vi vet at det er stor risiko til stede for at personer i huset kan glemme å slå av komfyren. Spesielt gjelder dette der det er eldre eller demente beboere eller folk som har drukket dessverre kan også glemme å slå av komfyren viser statistikk. Etter at NEK 400:2010 normen kom ut ifra året 2010/2011 er det krav om fastmontert komfyrvakt i alle bolig, hytte og leiligheter. I året 2018 var det over 3500 uttrykninger til boliger fra brannvesenet og av alle disse uttrykninger kom hele 45 % av brann eller brantilløp som startet fra komfyrbranner. Så dette er et viktig tiltak. Også barn og ungdom kan fort glemme platetoppen når de for eksempel komme hjem fra skolen skrur på platen og for eksempel går å gamer eller gjør lekser. Derfor er dette et veldig viktig brannforebyggende tiltak å ha på plass også i installasjoner før 2011 før dette tiltaket ble et absolutt krav. En annen viktig sak er at alle vifter som hører til platetopp eller de eldre komfyrer der må man rense filteret jevnlig og relativt ofte. Ellers danner det seg mye fett oppe i viften og dersom man da glemmer platetoppen på kan det bli så varmt at mye fett fra viften drypper ned og så kan faktisk en brann starte ut ifra fett i viften. Mange vifter er filteret godkjent for å vaske rett i oppvaskmaskin, men dette må man sjekke evt. med produsenten eller evt. i bruksanvisningen til viften.

Tildekking av ovner og bruk av elektrisk forbrukerutstyr

Det er forbundet med stor brannfare ved tildekking av elektriske ovner. Også ved for eksempel tørking av klær i en tørketrommel som blir tatt ut og lagt i en haug oppe på et golvbelegg med varmekabel i golvet kan det bli brannfare og svidd golvbelegg med skader. Husk at også elektrisk utstyr ikke må tildekkes i noen som helst situasjon. Tørketrommel som har lofilter så skal dette renses ved jevne mellomrom iht. produsentens føring i bruksanvisningene til produktet. Informer om at elektrisk forbrukerutstyr har begrenset levetid og at dette bør skiftes ut og kasseres når det blir gammelt. Informer om at kassert elektrisk utstyr kan leveres gratis hos enhver forhandler som selger tilsvarende nytt utstyr. Informer om risikoen ved bruk av effektkrevenne elektriske utstyr om natten uten tilsyn, f.eks. om natten på grunn av lengre responstid ved en eventuell brann, eksempelvis tørketrommel, vaskemaskin etc.

Eiers ansvar, samsvarserklæring og dokumentasjon

Husk at eier og evt. leietaker (bruker) begge er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i orden. Husk også på at siden året 1999 er alle elektroforetak pliktig å utstede en samsvarserklæring på alle arbeider som blir foretatt. Samsvarserklæring er et verdipapir som skal oppbevares i hele anleggets levetid og at dokumentasjonen er viktig ved senere utvidelser. Det finnes elektroniske lagringsmuligheter i ulike skyløsninger som følger boligen for eksempel boligmappe.no og om det leveres i denne løsningen trenger dere ikke foreta dere noe annet enn å sjekke at dokumentasjoner blitt levert, men ikke alle elektrikere firma benytter boligmappe.no så da må man ta vare på alt som leveres av slike erklæringer i hele levetidens for anlegget. Ved både salg og elverks kontroller eller 405 kontroller eller andre el-kontroller vil det bli sjekket at dere kan fremlegge slik dokumentasjon fordi dette er myndighetspålagt og inneha siden 1999.

Fare ved bruk av for store lyskilder

Det er en stor brannfare ved bruk av for sterke lyspærer eller ved bruk av feil pære typer i forhold til det armatur, sokkel og skjermer er beregnet for. Høy temperatur og svidde lampeskermer kan være et tegn på dette. Husk at det er spesielt viktig at innfelte downlight med halogen pærer eller tilsvarende så er det normalt kun typen ALU pære som er egnet pga disse ALU-pærene stråler varmen i hovedsak ut av pæren og ikke opp i taket i downlight kassen slik som andre halogen pære typer ville gjort. De som selger slike pærer i butikkene rundt omkring (Clas Ohlsson – Bilema – Mega flis etc.) vet ofte ikke om at dere kun skal ha ALU pærer på innfelt downlight. Husk også at man må alltid sjekke styrken i watt hva man maks kan sette inn, er du i tvil snakk med elektriker / el-kontrollør fordi feil pære kan bety brann i ytterste konsekvens. Generelt bør man nå til dags alltid sjekke med elektroforetak om hva det vil være av kostnad og skifte til LED utførelse på hele innfelte downlight anlegg installasjonen. LED gir mye mindre varme og derav mindre brannfare og de bruker mindre strøm og de holder normalt mye lengre før pæren ryker. I tillegg vil de på varmere årstider når det er

mørkt ute ikke lage så mye varme i rommene på varme årstider som halogen gjør.

Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger

Skjøteledninger kan være både brannfeller og snublefeller. Det skal ikke benyttes skjøteledninger til apparater med høye belastninger. Og er det over 1000 W belastning sier både myndigheten DSB og DLE det lokale el-tilsynet at man da bør kun benytte skjøteledning under tilsyn hele tiden. Dette i praksis betyr at dere må sørge for at alt av VV beredere, vaskemaskiner, tørketrommel, el kjøretøy og mye annet som har over 1000 W belastning skal ha fast installasjonsopplegg. La gjerne vårt elektroforetak ta jobben med å utvide din faste installasjon med flere stikkontaktuttak. Dersom dere benytter skjøteledninger som er på store belastninger I fra NEK 400 2010 som kom i 2010/2011 er det i bolignormen 823 satt krav til antall stikkontaktuttak pr kvadratmeter i ulike rom så fra denne tiden blir det normalt nok stikkontakter ut ifra regelverket. Det lokale el-tilsynet i Norge sier ellers at skjøteledning i seg selv ikke er farlig, men de sier også at 7 av 10 nordmenn bruker skjøteledninger som er farlige. De lokale el-tilsyn anbefaler ellers at skjøteledning i skjøteledning ikke brukes, de sier at skjøteledning skal ligge mekanisk beskyttet og i samme rom. Og utvendige skjøteledninger som brukes sporadisk må være jordet i begge ender og de må også kobles til jordet kontakt før bruk.

Risiko for TV- og monitorbranner

Flatskjermer LCD og plasma etc. dersom de har jordet støpsel og jordet kontakt skal evt. antennekabel (for eksempel fra Canal digital eller GET) med innbygget transformator ha galvanisk skille. Tilsvarende gjelder PC med TV-kort som er koblet til kabelnett/telenett. Dette kan du sjekke med din bredbånds leverandør om de har sørget for i den løsningen dere har installert. Ved vanlig fiber installasjon er ikke dette viktig kun der det er koaks antenne kabel pga det kan oppstå to forskjellige jordpotensialer inne i TV der antenne kabel og vanlig strøm kabel treffer hverandre, og dette har ført til flere branner i slike flatskjermer. I nyere anlegg er vanligvis galvanisk adskillelse på plass fra bredbåndsleverandøren.

Behov for jordfeilvern/lysbuevern (AFDD)

De anlegg som det før i tiden ikke var krav til jordfeilbryter eller såkalte jordfeilautomater, så er dette sterkt anbefalt og et viktig tiltak for sikkerheten og etter montere. Både i forhold til elektrisk sjokk at noen kan henge fast, eller få alvorlig støt eller strømgjennomgang, men mindre kjent er det at jordfeilautomaten også i de norske spesielle IT nettsystem kan hindre brann pga man for ikke stående langvarige jordfeil

Risikoen ved løse lamper og ovner i barnerom

Dette kan være en brannfelle dersom barn skulle ta lampen med seg under dynen slik at lampen blir tildekket. Det er også brannfare forbundet med både løse ovner/vifteovner samt lading av elektriske duppe dingser som smart telefon, nettbrett etc. på natten. Husk at røykvarsler som er optiske og med seriekobling kan redde et liv i din familie dersom dette er installert og det en natt skulle oppstå brann inne på et rom hvor noen sover med en lukket dør.

Behov for overspenningsvern

Informere om behovet for overspenningsvern (primærvern) montert i boligens sikringsskap. I tillegg bør det i installasjonen være installert pluggvern/finvern for ekstra vern av elektronikk som PC og lignende. I boliger forsynt ved jordkabel bør det også være installert pluggvern. Krav om overspenningsvern i alle installasjoner kom NEK400:2010.

Tørt/sprøtt ledningsanlegg

Der det oppdages at hele eller deler av installasjonsledningene begynner å bli sprø eller tørre, slik at det er stor fare for at de skades, skal eier av anlegget informeres om dette og utskifting skal anbefales. Dersom noe er så tørt og sprøtt at det ikke holder opprinnelig stand som forskriften det ble bygget i fra må både ledninger og utstyr skiftes ut. Generell bransjeregulering er at alle kabler og

som ikke løser ut på vanlige skrusikringer eller vanlige eldre automater. Husk at dersom dere har jordfeilvarsler som piper ved feil bør de byttes med jordfeilbrytere fordi så lenge de bare piper er ikke dette på langt nær samme sikkerheten som en jordfeilbryter som faktisk løser ut dersom for eksempel et menneske før strømgjennomgang. Jordfeilvarsler var ellers tillatt i Norge mellom 1991 og frem til ut året 2002 i boliger. Etter NEK 400 2002 kom ut ble disse forbudt i det norske IT nettet. Det finnes nå i dag også noen egne jordfeilautomater med en tilleggs funksjon med et lysbuevern disse heter AFDD og disse vil i tillegg løse ut på serielysbuer eller dårlig kontakt på koblingspunkter.

Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere

Husk at det er maks 10 år levetid for ione røykvarslere. Viktig med renhold/støvsuge optiske røykvarslere iht. produsent anvisning. Dagens bygningsforskrifter krever at røykvarslere skal ha «backup» og tilknyttes strømforsyning. Dette gjelder bygg oppsatt etter 2010/2011 (TEK 10).

Batteribytte på røykvarslere

Kontroller at varsleren fungerer ved å bruke testknappen eller testgass. Kontroller at de er plassert i taket minst 50 cm fra vegg og minst 1 meter fra innblåsing i klima- eller ventilasjonsanlegg så sant forholdene tillater det og at det er minst en røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Ioniske varslere bør ikke være plassert på kjøkken eller for nær bad på grunn av fare for unødvendig alarm. Husk at DSB på nettsiden sikkerhverdag.no anbefaler optiske røykvarslere alle steder noen sover og på alle rom som det er en dør imellom detektorer som er i fellesarealene i hver etasje. Grunnen til optiske røykvarslere er pga de detekterer ulmebranner da de ser røyken fordi ioniske røykvarslere ser gass/flamme. Vi vet at ulmebranner med røyk er vanlig dødsårsak så dette er viktig å påpeke ovenfor kundene at optiske røykvarslere som er seriekoblet på alle soverom og andre rom med lukket dør mot fellesarealer er dette anbefalt å etablere. Det er anbefalt og gå inn på nettsiden sikkerhverdag.no der finner man utrolig mye viktig info om brann og el-sikkerhet for alle steder folk sover, oppholder seg og bor som er å lese i fra myndigheten DSB sine føringer og krav.

utstyr som er fra før 1970 tallet ofte er i en slik stand at det må skiftes ut. Men har man blank ytterkappe av typen Kulo kabel skal denne skiftes ut ifølge det lokalet el-tilsynet sine føringer i alle rom som det er jordet omgivelser. Bad, kjøkken, vaskerom, flislagte rom, garasje eksempelvis.

Brannslukningsutstyr

Vi passer på å informere dem om at det er eiers plikt å sørge for ettersyn og kontroll av slokkemateriell. Ettersynet kan man gjøre selv. Kontroll skal utføres av kompetent person. For boliger kreves kontroll hvert femte år. Se også veileder fra Norsk Brannvernforening for mer informasjon som finnes på deres nettsider.



© Odin Elektro AS 2024

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 210/594/0/0

Eierrepresentant: Myrvold Cecilie Stavrum

Regningsmottaker: Myrvold Cecilie Stavrum

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	SØNDRE SKRELLEN 11	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	210	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	594	Oppgitt areal	521 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	520,2 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Søndre Skrellen 11 1613 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
		Grunnkrets	Skrellen - Lia	Valgkrets	Trosvik

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
13409935	Enebolig	Ferdigattest	Bolig		183

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 3)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
FREDRIKSTAD KOMMUNE			1/1	Hjemmelshaver
LINDBERG JOAR	Søndre Skrellen 11	1613 FREDRIKSTAD	1/2	Fester
MYRVOLD CECILIE STAVRUM	Søndre Skrellen 11	1613 FREDRIKSTAD	1/2	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 946,00	01.01.2025	1/1	0	kr 3 683,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 377,00	01.01.2025	1/1	0	kr 377,00
260	VANN - BOLIG	240,00 M3	kr 14,22	01.01.2025	1/1	0	kr 4 266,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 208,00	01.01.2025	1/1	0	kr 1 510,00
360	AVLØP - BOLIG	240,00 M3	kr 28,23	01.01.2025	1/1	0	kr 8 469,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 932,00	01.01.2025	1/1	0	kr 2 415,00
80	GRUNNLEIE BOLIG	1 635,00 k4	kr 1,00	01.01.2025	1/1	0	kr 1 635,00
60	ESkatt Bolig	1 657 900,00 0/00	kr 3,20	01.01.2025	1/1	0	kr 5 305,00

kr 27 660,00

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parselnr		
Søndre Skrellen 11				
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
nybygg	boligbygg	2/11-79	7/12-79	5/80
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Arild Johnsen	Søndre Skrellen 11			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Arve Olaussen - Boligkonsult A/S	Boks 40 1790 Tistedal			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Jan E. Madsen	Bergrådn. 13, Oslo 8		02-236982	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Ferdigstillelse av balkong.
- Montering av stige på tak for feier.
- Balkongdør må holdes forevarlig lukket inntil balkong er ferdigstilt.
- Pussing av mur utvendig.
- Montering av vifte i vegg i wc.
- Div. arbeider i hobbyrom.

Det skal dessuten foreligge ferdigmelding for vann og kloakk samt ildstedskontroll ved feiervesenet.

Arbeidet må være utført innen: 6 mnd

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Det bekreftes at byggearbeidene ble igangsatt april 1980.

Fredrikstad bygningsvesen

Sted og dato	Stempel
Fredrikstad	5/6-81
 Underskrift	

Sendes til sanitærkontrollen og feiervesenet				
☒ Byggherre	☒ Anmelder	☒ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvernmyndighet	☐



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 210	Bnr: 594	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Søndre Skrellen 11 ▼		
Areal:	ca. 520.2	m ² *	
Antall boenheter:	1		

OBS !

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.
Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 98 Skrellenfjellet syd	Formål: 110 - Boliger	Godkjent/vedtatt: juni 21, 1977
Reguleringsbestemmelser: Regbest98_120.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vi gjør oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.



Joar Lindberg
Att.:Joar
Søndre Skrellen 11
1613 Fredrikstad

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2024/85248	9	KAJH	210/594	25.06.2024

Ferdigattest - Innsetting av vindu og bruksendring av bod til soverom - Søndre Skrellen 11 - Eiendom 210/594

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
950/24

Ferdigattest

Ferdigattest er gitt

Vi har godkjent søknaden din om ferdigattest. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 21.06.2024. Tillatelse for tiltaket ble gitt den 29.04.2024.

Ferdigattesten gjelder for

Adresse: Søndre Skrellen 11, 1613 Fredrikstad

Eiendom: 210/594/0/0

Byggetiltak:

- Innsetting av vindu og bruksendring av bod til soverom

Din rett til å klage

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Tormod Hundsnes Førre
overarkitekt

Kajal Hamad
avdelingsingeniør

Regulering og byggesak

Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69305615



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	210	Bnr.:	594	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Søndre Skrellen 11					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg.
Kopi av rapporter og opplysninger om eventuelle pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	X	Sist tilbud, dato: 17.01.2013		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	X	Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	X	Sist tilbud, dato: 23.11.2018		

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Inspektør
Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
Telefon: 977 46 399



Fredrikstad kommune Meglerinformasjon

Myrvold Cecilie Stavrum

Søndre Skrellen 11

1613 Fredrikstad

Adresse: Søndre Skrellen 11 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 13409935
Eiendom: 210 / 594 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 2
Tilsyn: Utført 17.01.2013
Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 30.10.2024
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse:
Avtale nr: 12514

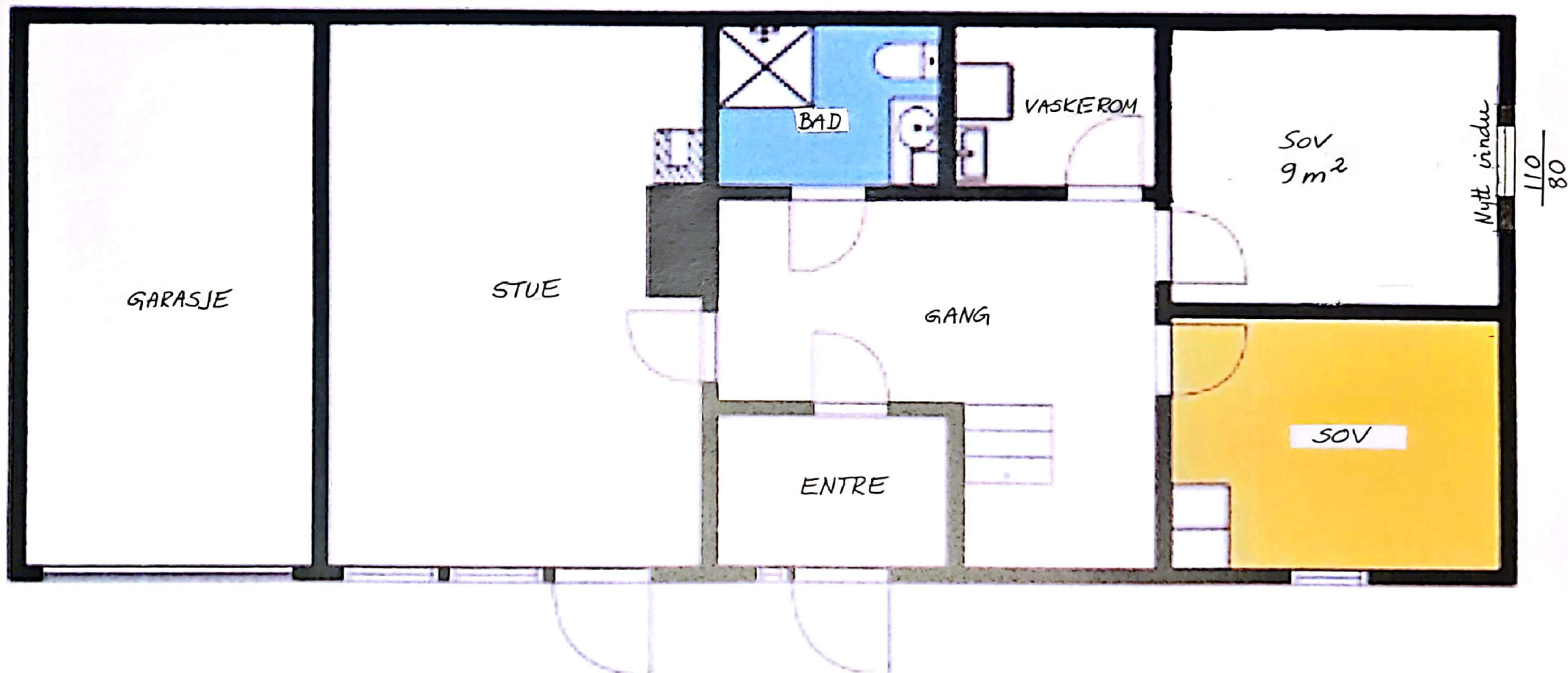
Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Hvaler/ Fredrikstad kommune på overnevnte eiendom. Brannvesenets kontroll er utført i forbindelse med lovpålagt tilsyn. Det opplyses om at tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er eier som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele bygget.

OBS !

Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem.

Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.

Plan - bruksendret fra bod til soverom.







Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger pr rapportdato. Pålitelighetene på opplysningene henger nøye sammen med kvalitet og nøyaktighet på datakildene. Det tas derfor forbehold om feil og mangler i datakildene og i opplysningene som oppgis i rapporten.

Eiendomsrapport for 210 / 594 / 0 / 0

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketrær dersom slike er registrert på eiendommen. Nedgravde tanker som ikke er i bruk, skal tømmes og fjernes. Store og/eller hule eiker er vernet. Er du i tvil om hva du kan gjøre nær en slik eik, ta kontakt med kommunen eller fylkeskommunen.

BRENSELTANKER REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum
--------------	------	--------	------------	---------	-------

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

TILSYNSGEBYR REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn
--------------	------------	----------

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

STORE/HULE EIKER REGISTRERT PÅ ELLER I NÆRHETEN AV EIENDOMMEN (inntil 5 m fra eiendomsgrensen)

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

Ingen store eller hule eiker er registrert på eller i nærheten av eiendommen

GRUNNFORURENSNING REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

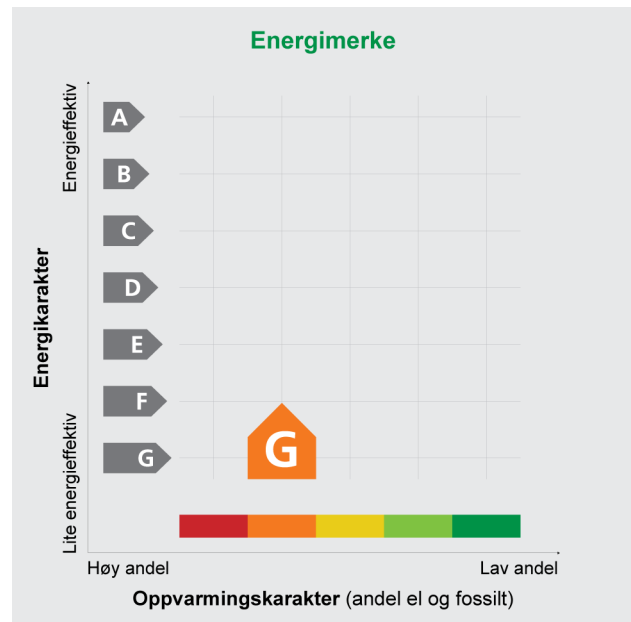
Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

ENERGIATTEST

Adresse	Søndre Skrellen 11
Postnr	1613
Poststad	FREDRIKSTAD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	210
Bnr.	594
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	13409935
Bustadnr.	H0101
Merkenr.	A2021-1221870
Dato	03.02.2021

Innmeld av Ole Christian Stubberud



Energiattesten er stadfesta og offisiell

Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekingane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energi-effektiv, mens G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekingane, sjå www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje gje opp målt energibruk.

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den berekna og den målte energibruken. Gode energivannar medverkar til at energibehovet blir redusert.

Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- det er færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivannar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering av tettingslister
- Randsoneisolering av etasjeskiljarar
- Utskifting av vindauge
- Installering av luft/luft-varmepumpe

- Isolering av golv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelomnar
- Installering av ny, reintbrennande vedovn/peisinnatts, alternativt pelletkamin

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå

www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utferda med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Enebolig

Byggjeår: 1981

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 183

Ant etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindaug: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Ved

Ventilasjon: Kun naturlig

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar)

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.energimerking.no

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjeld for denne eigedommen (vedlegg 1)

Adresse: Søndre Skrellen 11

Postnr. og poststad: 1613 FREDRIKSTAD

Leilegheitsnr.:

Bustadnr.: H0101

Dato: 03.02.2021 16:13:02

Energimerkenummer: A2021-1221870

Ansvarleg for energiattesten: FREDRIKSTAD KOMMUNE

Energimerkinga er utført av: Ole Christian Stubberud

Gnr: 210

Bnr: 594

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygn. nr.: 13409935

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering av tettingslister

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindaug og mellom karmen og dørbladet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

Tiltak 2: Isolering av golv mot grunn

Ein etterisolerer golvet mot grunnen. Utføringa er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Med utvendig isolering av ringmuren reduserer ein varmetapet langs randa.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskiljarar

Ein kan få vekk kald trekk i randsona av eit trebjelkelag ved å isolere bjelkelaget i randsona. Utvendig kan ein prøve å tette vindsperrea nedst på utsida av vegg.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Ein etterisolerer ytterveggen. Metoden er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Til å sjekke vindtettinga av ytterveggen er det anbefalt termografering og tettleiksprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindaug

Ein skiftar ut eit gammalt vindaug som isolerer dårleg, med eit nytt vindaug. Det blir anbefalt ein U-verdi på 1,2 W/m²K eller lågare (medrekna karm og ramma).

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installering av luft/luft-varmepumpe

Ein kan vurdere å installere ei luft/luft-varmepumpe (også kalla komfortvarmepumpe). Ei slik pumpe hentar "gratis" varme frå utelufta, som blir tilført innelufta, og reduserer med det energiutgiftene til oppvarming i bustaden. Best utnytting får ein med ei open romløysing. For kvar kilowattime straum varmepumpa bruker, gjev ho i gjennomsnitt over fyringssesongen 2-3 kilowattimar i varmeutbytte.

Tiltak 8: Installering av ny, reintbrennande vedomn/peisinnsats, alternativt pelletkamin

I gamle vedomnar og peisar med dør blir berre 30-55 prosent av energiinnhaldet i veden utnytta, medan verknadsgraden er på 70-80 prosent i dei nye, reintbrennande vedomnane og peisinnsatsane (som kom på marknaden i 1988). Alternativt kan ein skifte ut den gamle vedomnen eller peisen med ein pelletkamin. Nye vedomnar, peisinnsatsar og pelletkaminar utnyttar energien meir effektivt samtidig som røykgassforureininga og utsleppa blir reduserte med inntil 90 prosent jamført med i ein gammal vedomn. Dei fleste pelletkaminane blir styrte av ein romtermostat, slik at ein kan stille inn den temperaturen ein ønskjer. Kaminen kan starte og slukke av seg sjølv, og på mange kaminar kan ein også programmere inn eit vekeprogram, med for eksempel nattesenking.

Brukartiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målarer kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tips 3: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tips 6: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tips 7: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tips 8: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgeovn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøleskap, fryseboksar o.l. skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne i skapet eller boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tips 9: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømforbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved og god trekk og legg ikkje i for mykje om gongen. Å fyre i open peis er noko ein gjer mest for kosen. Hald spjeldet stengt når peisen ikkje er i bruk.

Grunnkart med ortofoto



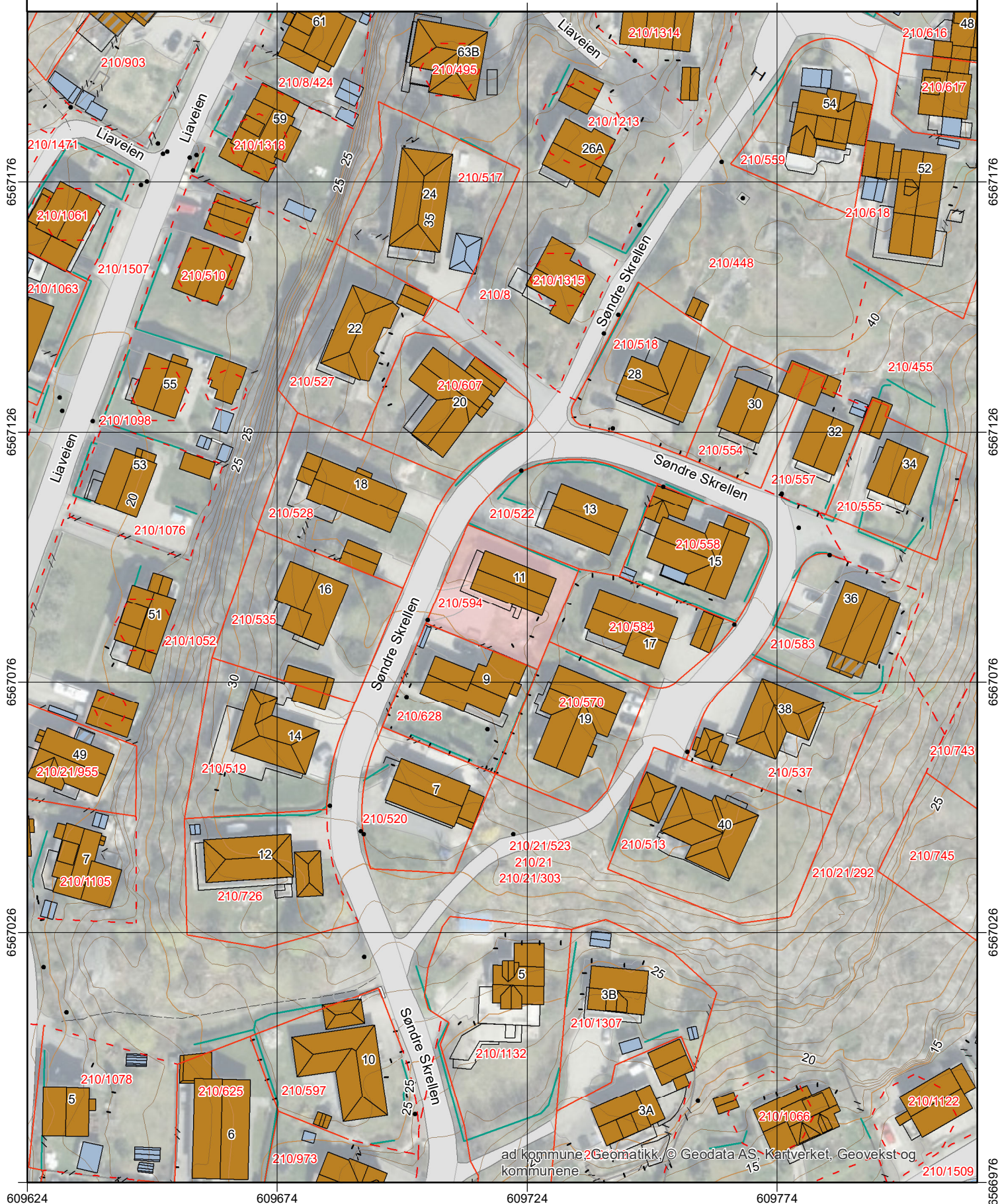
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Søndre Skrellen 11, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/594/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-10-29



Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



Grunnkart

**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Adresse: Søndre Skrellen 11, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/594/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-10-29



Dat kilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



Oversiktskart



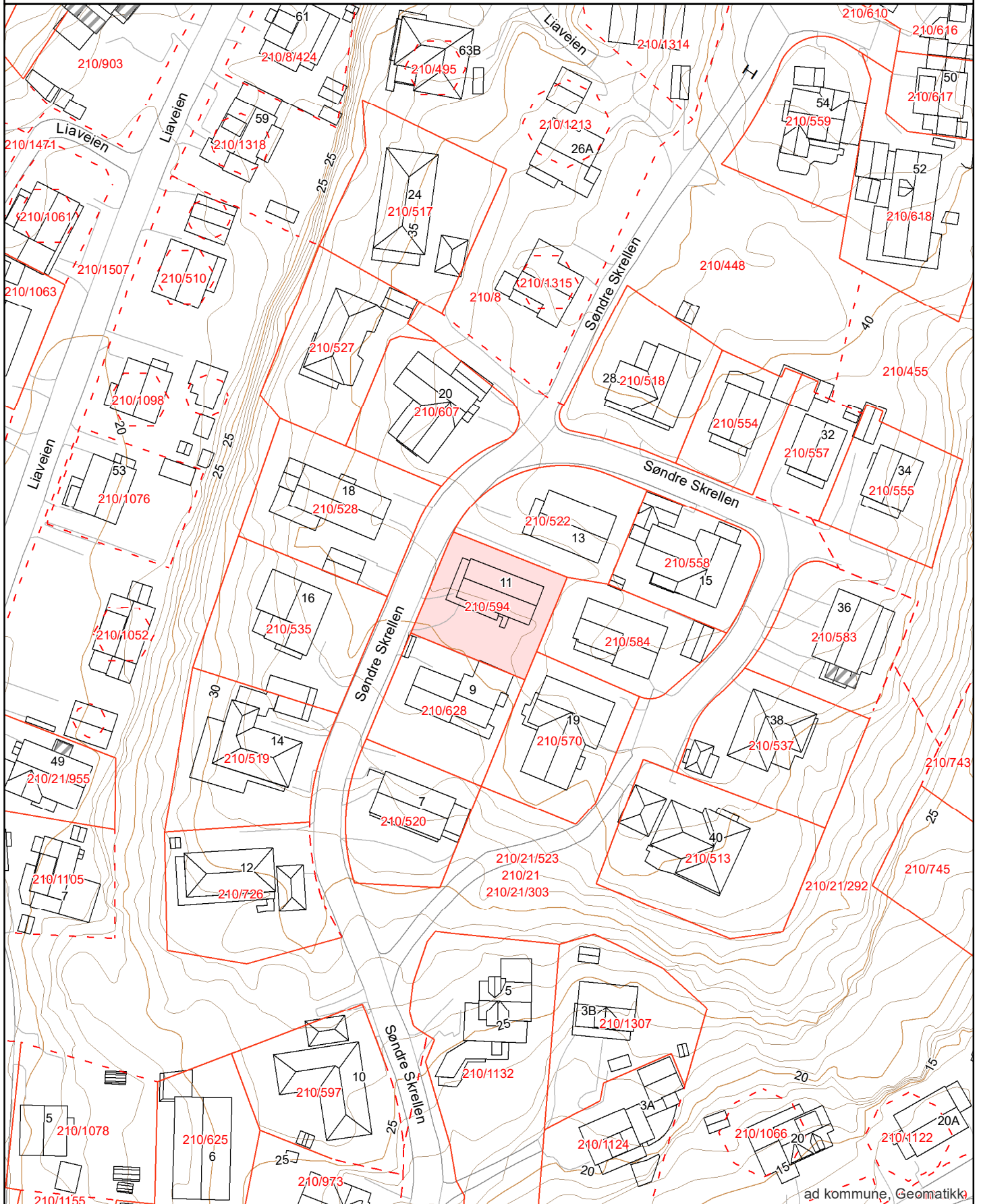
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Søndre Skrellen 11, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/594/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-10-29

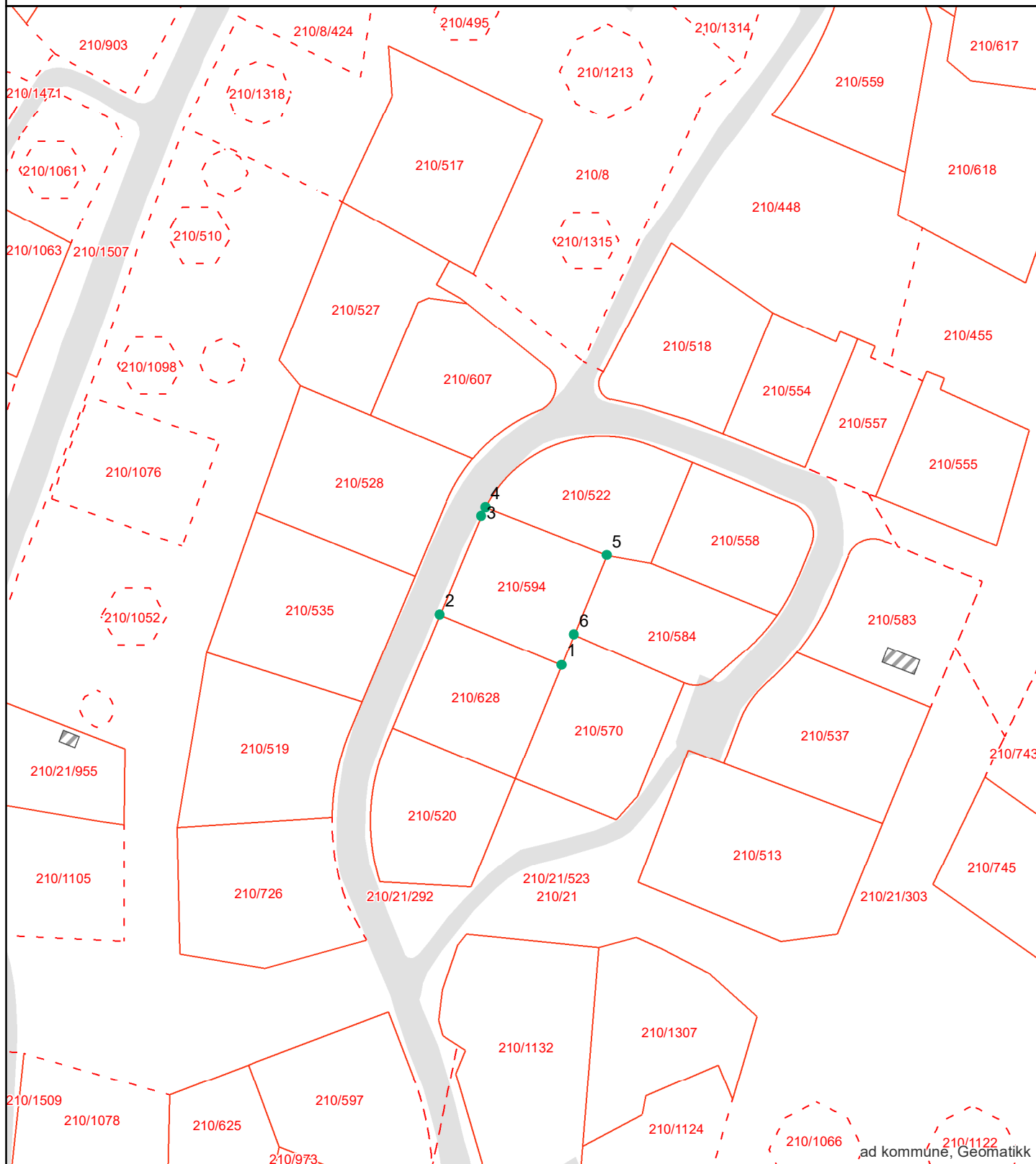


Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
520.2		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567079.03927	609725.599295	Ikke spesifisert	24.21	Umerket		Totalstasjon	14	0
2	6567088.21862	609703.214669	Ikke spesifisert	19.72	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6567106.38112	609710.868332	Ikke spesifisert	1.74	Umerket		Totalstasjon	14	24.013
4	6567107.96149	609711.588753	Ikke spesifisert	23.95	Umerket		Totalstasjon	14	0
5	6567099.16227	609733.848754	Ikke spesifisert	15.75	Umerket		Totalstasjon	14	0
6	6567084.59381	609727.877818	Ikke spesifisert	6	Umerket		Totalstasjon	14	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-210/594/0

Bruksnavn	SØNDRE SKRELLEN 11	Beregnet areal	520.2
Etablert dato	28.11.1979	Historisk oppgitt areal	521.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- ☒ Tinglyst
 ☐ Avklarte eiere
 ☐ Har festegrunn
- ☐ Bestående
 ☐ Har grunnforurensning
 ☐ Mangel matrikkelføring
- ☐ Seksjonert
 ☐ Har kulturminner
 ☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
FREDRIKSTAD KOMMUNE	940039541	H - Hjemmelshaver		Postboks 1405	1/1
CECILIE STAVRUM MYRVOLD		F - Fester	B - Bosatt		1/2
JOAR LINDBERG		F - Fester	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	09.04.2018	09.04.2018		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	28.11.1979			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐		520.2	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13409935	0	111 - Enebolig	FA - Ferdigattest

Bygning 13409935: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	183.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	183.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.06.1981	15.06.1981
FA - Ferdigattest	25.06.2024	26.06.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	183.0	4	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	84.0	0.0	84.0	0.0
U01	0	99.0	0.0	99.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
13409935-1	O - Ombygging	IG - Igangsettingstillatelse	30.04.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Stater for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	29.04.2024	30.04.2024

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
---------	--------	------	----------

Søndre Skrellen

11

1613 FREDRIKSTAD

Nabolagsprofil

Søndre Skrellen 11 - Nabolaget Skrellen/Gluppe - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Mølleveien Linje 7	5 min 0.3 km
Sentrum fergeleie Linje 805	5 min 2.3 km
Værste fergeleie Linje 805	6 min 2.6 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	6 min 2.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	7 min 4.2 km

Skoler

Trosvik skole (1-7 kl.) 512 elever, 28 klasser	9 min 0.7 km
Trara skole (1-7 kl.) 367 elever, 21 klasser	24 min 1.8 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 473 elever, 28 klasser	23 min 1.7 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	6 min 2.6 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	10 min 0.8 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	5 min 2.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

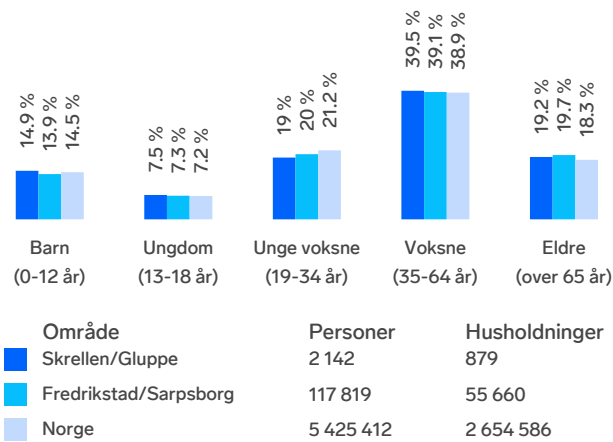
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Trosvik Doremi barnehage (0-5 år) 82 barn	5 min 0.4 km
Trosvik barnehage (1-5 år) 96 barn	7 min 0.6 km
Christianslund barnehage (1-5 år) 30 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Onsøyveien PostNord	11 min 0.9 km
Coop Extra Christianslund PostNord	14 min 1 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

-  **Støynivået**
Lite støynivå 94/100
-  **Trafikk**
Lite trafikk 89/100
-  **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

- 

Liaveien balløkke
Ballspill

4 min 
0.3 km
- 

Trosvikbanen - gressbane
Fotball

5 min 
0.4 km
- 

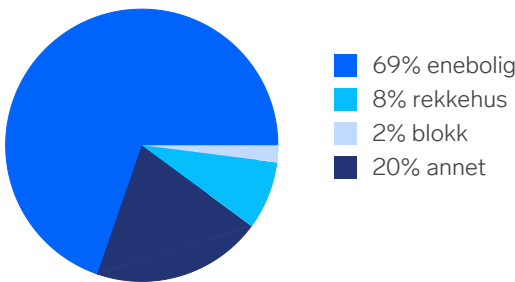
Friskis & Sveltis Fredrikstad

19 min 
- 

Trimeriet Fredrikstad

28 min 

Boligmasse



«Rolig og barnevennlig område.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

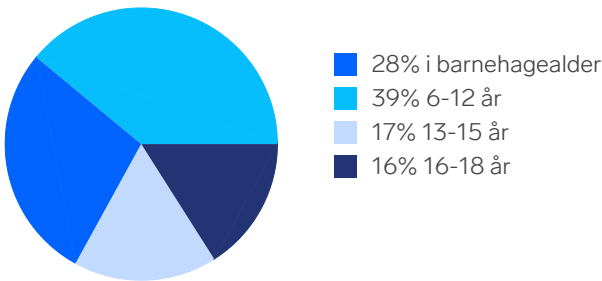
Værstetorvet (åpner 31.okt)

5 min 
- 

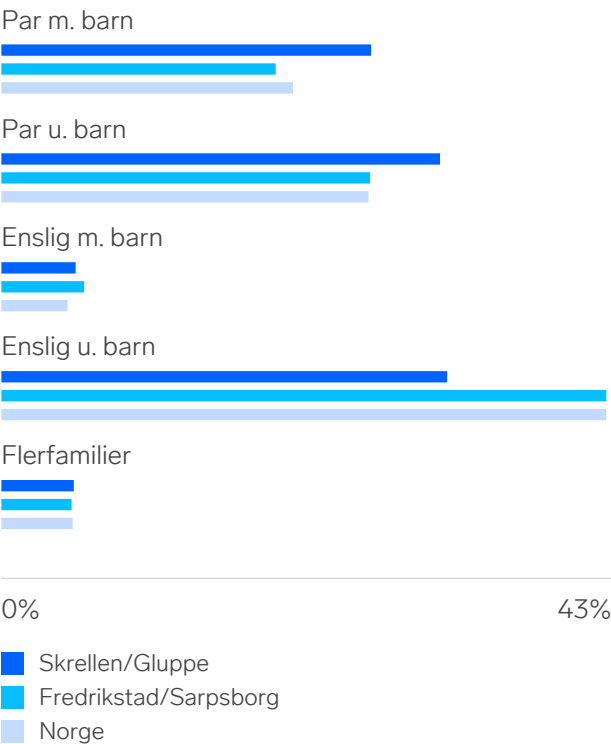
Ditt apotek Ørebekk

17 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

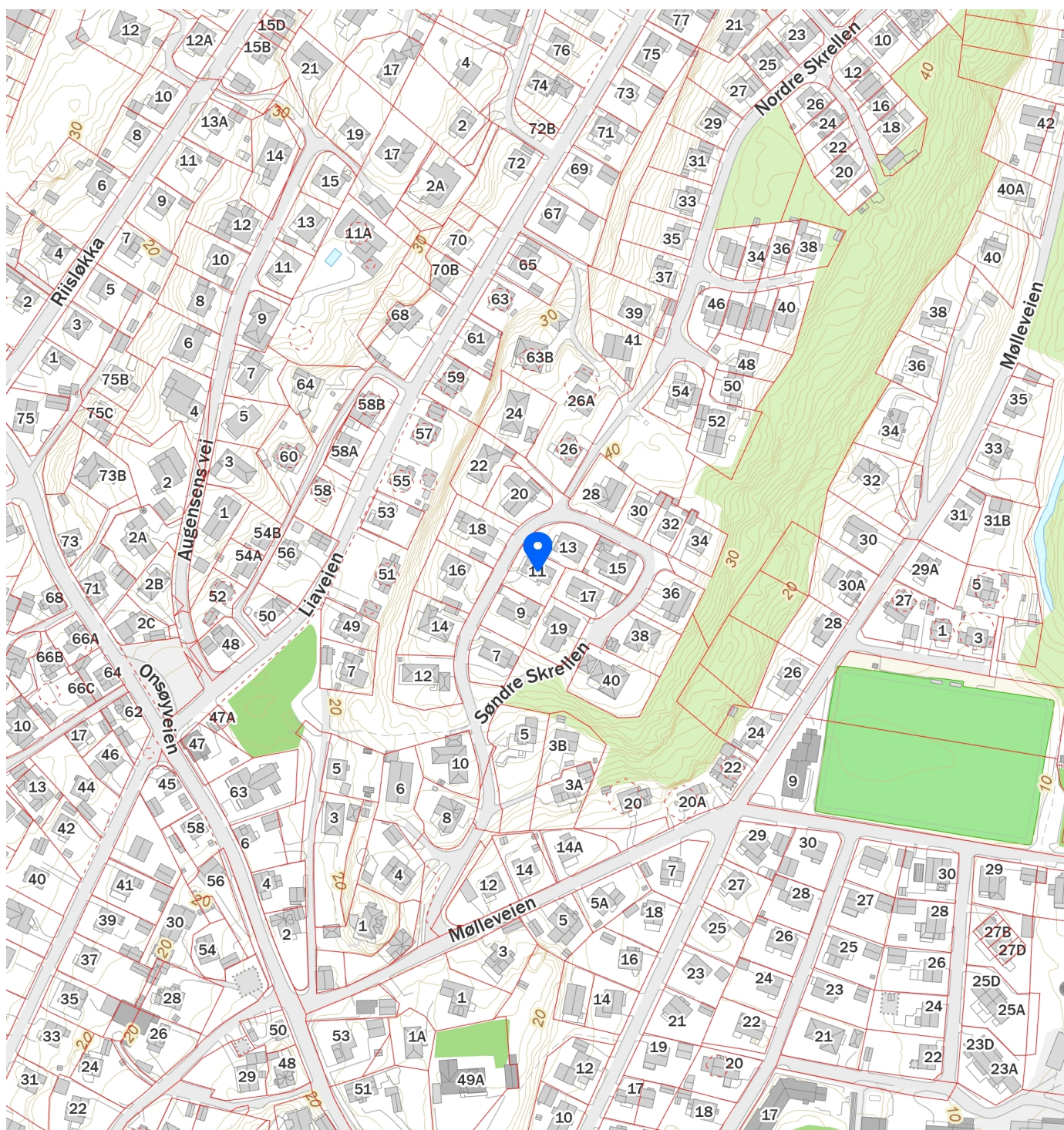
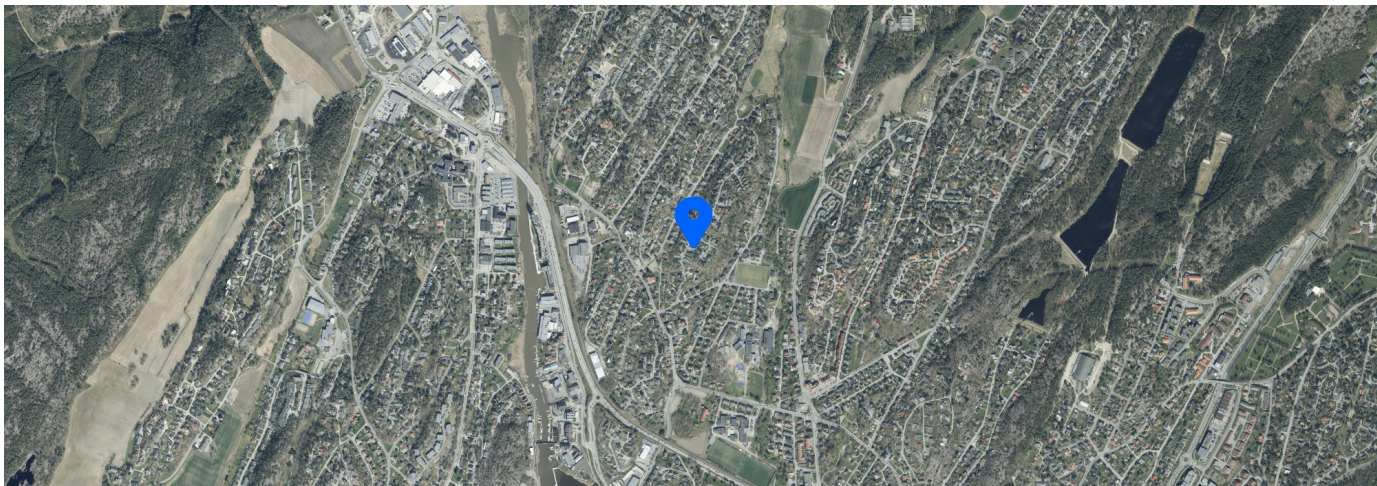


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SKRELLENFJELLET
SYD, FREDRIKSTAD KOMMUNE.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretningen regnes i husets lengderetning.
- 2.
- a. I området skal oppføres bolighus i 1 etasje med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Bolighusets grunnflate må ikke overstige 120 m².
- b. På nærmere angitt område skal det oppføres kjedehus i 1 ½ etasje. Maksimal grunnflate for: bolighuset er 80 m².
3. Garasjene skal oppføres som frittliggende eller som tilbygg til bolighus (evt. i underetasje) der forholdene tilsier det. Garasjene kan bare oppføres 1 etasje med grunnflate ikke over 20 m² og skal være tilpasset bolighuset hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Garasjenes endelige plassering fastsettes av, bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
- I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.
- § 4. Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.
5. Området bør ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.
- § 6. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelse får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
7. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 0.8 meter inklusiv eventuell sokkel.
- § 8. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.
- § 9. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Fredrikstad kommune.

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Søndre Skrellen 11, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/594/0/0

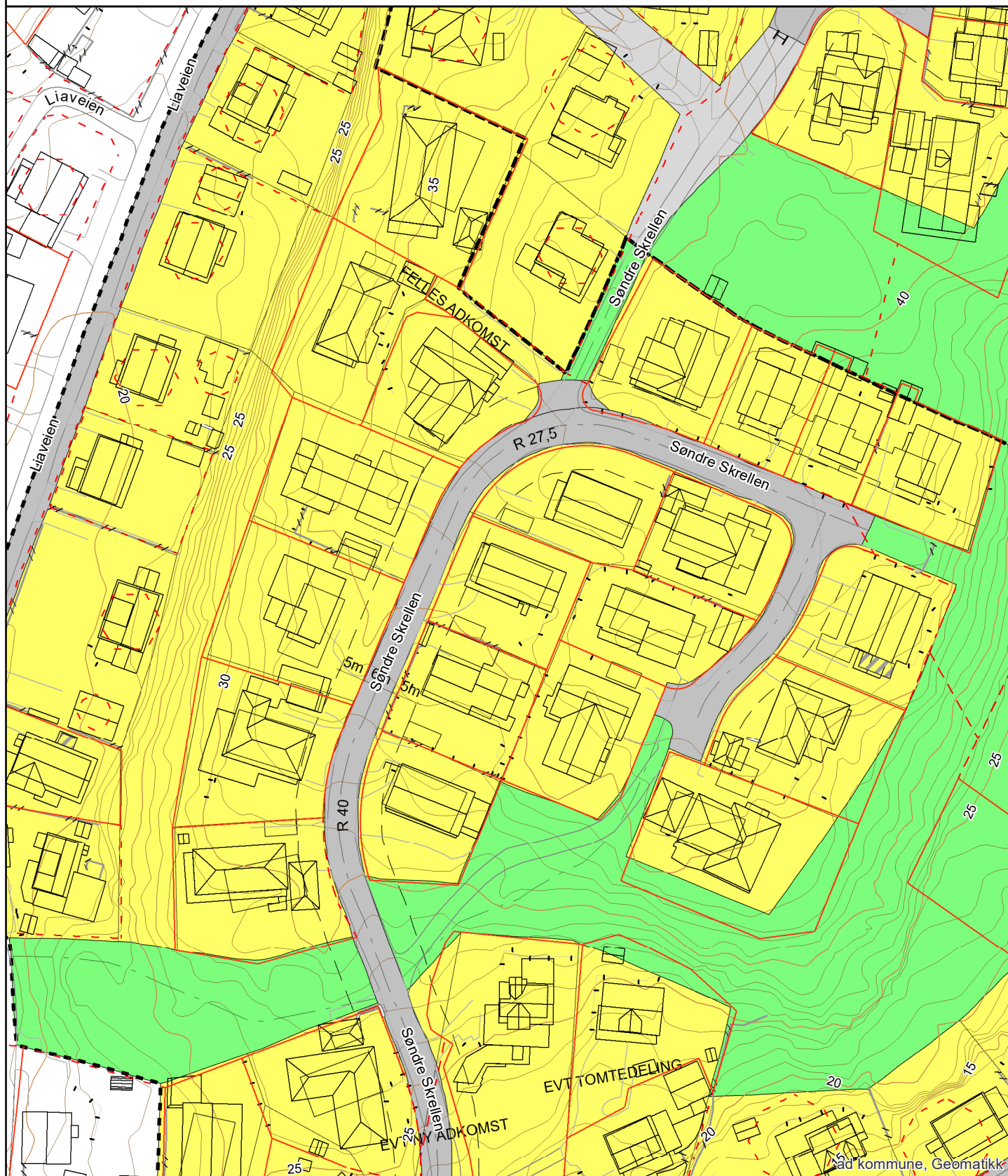
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-10-29



Planident: 98
Ikrafttredelsesdato: 21.6.1977
Plannavn: Skrellenfjellet syd

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 06. november 2024

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 594 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0

Adresse: Søndre Skrellen 11, 1613 FREDRIKSTAD

Pålegg:	JA	NEI
Generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp:	X	
Separering av spillvann/overvann:		X
Tilkobling til avløpsnett:		X
Utkobling av septiktank:		X

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut. Dette gjelder ikke eiendommer som har egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen i kommunen. Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år.

Huseiere som har privat septiktank tilkoblet offentlig avløpsnett må kontakte autorisert rørlegger/entreprenør for utkobling av tank. Melding skal sendes Vann- og avløpsavdelingen, Teknisk drift i kommunen før arbeidet startes.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser, som i mange tilfeller kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 210 Bnr.: 594 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Søndre Skrellen 11
Gatenr: 38400
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1613 FREDRIKSTAD
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:29.10.2024 kl.
17.30

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

908893-1/86 HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK
Omsetningstype: Uoppgitt
FREDRIKSTAD KOMMUNE
ORG.NR: 940 039 541

Rettighetshavere til festerett

2021/967136-1/200 09.08.2021 OVERDRAGELSE AV
21:00 FESTERETT MED BYGNING
VEDERLAG: NOK
Omsetningstype: Fritt salg
LINDBERG JOAR
F.NR: IDEELL:
1/2
MYRVOLD CECILIE
STAVRUM
F.NR: IDEELL:
1/2

PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1979/4982-2/86 28.11.1979 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 375
LEIEN KAN REGULERES

Heftelser i festerett:

1979/4982-2/86 28.11.1979 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 375
LEIEN KAN REGULERES

2022/437071-1/200 25.04.2022 PANTEDOKUMENT VED
13:11 BYTTE AV BANK
GJELDER FESTE
Beløp: NOK
Panthaver: NORDEA
EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1979/4981-1/86 28.11.1979 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3107 GNR: 210 BNR: 21

2020/1155101-1/200
01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 210 BNR: 594

2024/774776-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 210 BNR: 594

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Morten Enok Stene 192240232
Vår referanse: 3618085/25217232
Bestilling: C3 2024-10-30 (5) 77

Dato
30.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4982	86	28.11.1979	FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	210	594	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



FREDRIKSTAD KOMMUNE

DAGBOKFØRT

28. NOV 79 04982

BYFOGDEN I
FREDRIKSTAD

FESTEKONTRAKT

§ 1.

Parter, eiendom, areal

Fredrikstad kommune bortfester herved tomt

i Fredrikstad

til **Arild Johnsen**

personnr. 270155

Kart- og oppmålingsforretning over tomten, som har et areal på **520,5** kvm.,er holdt **22/11 1977**Tomten er framålt g.nr. **10** b.nr. **21** og er gitt reguleringsbetegnelsen**Søndre Skrellen 11**

§ 2.

Festetid

Festekontrakten er avsluttet for et tidsrom av 80 år. Ved festetidens utløp den **1/7 2059** skal festeren eller hans rettsetterfølger ha rett til å fornye kontrakten på samme antall år og på samme betingelser som er fastsatt i nærværende kontrakt.

§ 3.

Festeavgift

Den årlige festeavgift er ~~—% av tomtens verdi~~ kr. **0,72 pr. m²** og utgjør således kr. **375,00**, som betales med en halvpart hvert års 1. januar og 1. juli, første gang **1/1 1980**. Det betales da for tiden **1/7-79 - 1/1-80**, idet festeforholdet ansees påbegynt **1/7 1979**. Av forfalt festeavgift svares rente etter **7** % p. a.

Festeavgiften kan av hver av partene kreves regulert hvert 10. år, første gang **1/7 1989**, i samsvar med de offentlige bestemmelser som til enhver tid gjelder for en slik regulering. Hvis det på reguleringstidspunktet ikke finnes særskilte prisforskrifter som skal anvendes, skal regulering skje i samsvar med lov av 30/5 1975, § 14, 3. ledd. Inntil forskrifter som der nevnt blir gitt, nyttes konsumprisindeksen som verdimåler.

*Parcellen har fått betegnelsen
gmr. 10 bnr. 594*

§ 4.**Refusjon for vei, vann- og kloakkledning**

I tillegg til festeavgiften betaler festeren kr. ~~50.000,-~~ i refusjon for de av Fredrikstad kommune utførte arbeider til vei, vann- og kloakkledning. Beløpet betales kontant ved festekontraktens opprettelse.

Den for tomten beregnede andel av anleggsmkostningene, utgjør kr. ~~63.000,-~~ Differansen mellom dette beløp og det som i henhold til det foranstående skal betales, nemlig kr. ~~13.000,-~~ yder kommunen som et rente- og avdragsfritt lån til festeren. For dette lån forbeholder kommunen seg panterett i festeretten og bygninger som er eller blir oppført på tomten.

Lånet forfaller i sin helhet til betaling hvis og når festeretten til tomten overdras til andre enn ektefelle eller livsarvinger. Hvis lånet etter dette ikke er forfalt til betaling innen ~~10~~ år fra festekontraktens inngåelse, bortfaller enhver forpliktelse til å tilbakebetale lånet, og festeren kan kreve at kommunen kvitterer panteretten for lånet til avlysning med påtegning herom på festekontrakten.

Med panteretten for det i denne bestemmelse omtalte lån plikter kommunen å vike prioritet for pantelån i Statsbanker, offentlig godkjente kredittinstitusjoner og banker.

§ 5.**Skade på grunnen**

Arealet bortfestes i den stand det forefinnes på overtagelsesdagen. Kommunen overtar intet ansvar for skjulte feil ved arealet eller for skade ved sprekkdannelse, utglidning, oversvømmelse, jordskjelv eller lignende.

Blir arealet ved sådan skade helt eller delvis uskikket til det forutsatte bruk, har festeren rett til å heve kontrakten eller rett til et forholdsmessig nedslag i festeavgiften.

§ 6.**Tomtens benyttelse**

Tomten skal benyttes til oppførelse av bolighus i samsvar med gjeldende reguleringsplaner og vedtekter. Festeren har den disposisjonsrett til grunnen under tomten som denne benyttelse krever etter gjeldende bygningsforskrifter. Forøvrig forbeholder kommunen seg disposisjonsrett til grunnen under tomten.

Festeren holder alt gjerde mot kommunens tilstøtende eiendom.

Det er en forutsetning for kontrakten at bebyggelse av tomten blir påbegynt innen ~~1~~ år og fullført på normal tid. Oversittes denne frist, kan kommunen heve kontrakten.

Festeren må ikke uten samtykke av Fredrikstad formannskap fremleie tomten eller noen del av denne til andre, men har rett til fritt å overdra bebyggelse på tomten med festerett til denne.

§ 7.**Pantesikkerhet for festeavgiften**

Til sikkerhet for festeavgiften har kommunen 1. prioritets pant i festeretten og alle bygninger som er eller blir oppført på tomten. Prioritet forbeholdes for inntil tre års forfalt avgift, foruten retten til fremtidig avgift.

§ 8.**Følgen av misligholdelse**

Betaler festeren ikke festeavgiften i rett tid, eller misligholder festeren sine øvrige forpliktelser etter denne kontrakt, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten med de på tomten oppførte bygninger til tvangsauksjon.

I tilfelle misligholdelse fra festerens side innen tomten er bebygd, kan kommunen heve denne kontrakt og kreve tomten ryddiggjort.

§ 9.**Lån i Husbanken**

Så lenge det hviler lån av Husbanken på huset på tomten skal:

- A. 1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.
- B. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse tomten etter dens verdi på løsnings tiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren eller dennes forgjengere, såfremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller overta bygningen(e) på tomten etter lovlig skjønn.

§ 10.**Vernetting**

I tilfelle av søksmål vedtar festeren for seg og sine rettsetterfølgere Fredrikstad forliksråd og byrett som vernetting, etter varsel som bestemt for innenbysboende, forkynt på den festede eiendom for festeren eller annen tilsynshavende.

Omkostninger ved at kommunen lar møte ved tvangsauksjon som blir krevd av en annen pant-haver, dekkes av festeren.

§ 11.**Forskjellige bestemmelser**

Festeren må tåle at det gjennom eller over den ubebygde del av tomten føres ledninger for vann, kloakk og elektrisk strøm og telefon for andre tomter i området og at slike ledninger som er eller blir lagt, står til felles benyttelse for interesserte festere av andre tomter. Det økonomiske mellomværende mellom festerne i anledning foranstående klausul forutsettes ordnet ved overens-komst mellom dem.

I mangel av enighet treffes avgjørelse av byingeniøren i Fredrikstad med adgang til anke til Fred-rikstad bygningsråd innen 14 dager etter byingeniørens avgjørelse er meddelt partene.

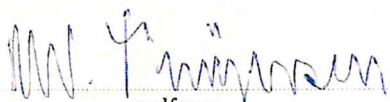
Såfremt ikke annet er lovlig avtalt i denne kontrakt, gjelder bestemmelsene i lov om tomtefeste av 30/5 1975.

§ 12.

Omkostninger

Festeren betaler omkostningene ved opprettelse og tinglysning av festekontrakten.
Denne kontrakt er opprettet i to eksemplarer, hvorav festeren og kommunen beholder ett eksemplar hver.

Fredrikstad, 26. november 1979


ordfører.

Tiltres av festeren



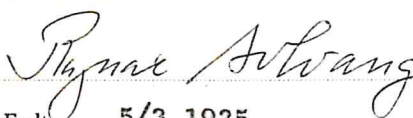
Undertegnede bekrefter herved av foranstående festekontrakt er underskrevet

av **Arild Johnsen**

personlig i vårt nærvær

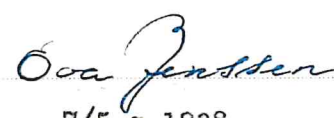
og at underskriveren er over 20 år.

Fredrikstad, d.u.s.



Født: 5/3 1925

Adr.: Onsøyveien 60



Født: 7/5 1928

Adr.: Kirkeveien 66



FREDRIKSTAD KOMMUNE

DAGBOKFØRT

28. NOV 79 04982

BYFØDDEN I
FREDRIKSTAD

FESTEKONTRAKT

§ 1.

Parter, eiendom, areal

Fredrikstad kommune bortfester herved tomt

i Fredrikstad

til **Arild Johnsen**

personnr. 270155

Kart- og oppmålingsforretning over tomten, som har et areal på **520,5** kvm.,er holdt **22/11 1977**Tomten er framålt g.nr. **10** b.nr. **21** og er gitt reguleringsbetegnelsen**Søndre Skrellen 11**

§ 2.

Festetid

Festekontrakten er avsluttet for et tidsrom av 80 år. Ved festetidens utløp den **1/7 2059** skal festeren eller hans rettsetterfølger ha rett til å fornye kontrakten på samme antall år og på samme betingelser som er fastsatt i nærværende kontrakt.

§ 3.

Festeavgift

Den årlige festeavgift er ~~—%~~ av tomtens verdi kr. **0,72 pr. m²** og utgjør således kr. **375,00**, som betales med en halvpart hvert års 1. januar og 1. juli, første gang **1/1 1980**. Det betales da for tiden **1/7-79 - 1/1-80**, idet festeforholdet ansees påbegynt **1/7 1979**. Av forfalt festeavgift svares rente etter **7** % p. a.

Festeavgiften kan av hver av partene kreves regulert hvert 10. år, første gang **1/7 1989**, i samsvar med de offentlige bestemmelser som til enhver tid gjelder for en slik regulering. Hvis det på reguleringstidspunktet ikke finnes særskilte prisforskrifter som skal anvendes, skal regulering skje i samsvar med lov av 30/5 1975, § 14, 3. ledd. Inntil forskrifter som der nevnt blir gitt, nyttes konsumprisindeksen som verdimåler.

*Skrellen har fått betegnelsen
g.nr. 10 b.nr. 594*

§ 4.**Refusjon for vei, vann- og kloakkledning**

I tillegg til festeavgiften betaler festeren kr. **50.000,-** i refusjon for de av Fredrikstad kommune utførte arbeider til vei, vann- og kloakkledning. Beløpet betales kontant ved festekontraktens opprettelse.

Den for tomten beregnede andel av anleggsomkostningene, utgjør kr. **63.000,-**. Differansen mellom dette beløp og det som i henhold til det foranstående skal betales, nemlig kr. **13.000,-**,

yder kommunen som et rente- og avdragsfritt lån til festeren. For dette lån forbeholder kommunen seg panterett i festeretten og bygninger som er eller blir oppført på tomten.

Lånet forfaller i sin helhet til betaling hvis og når festeretten til tomten overdras til andre enn ektefelle eller livsarvinger. Hvis lånet etter dette ikke er forfalt til betaling innen **10** år fra festekontraktens inngåelse, bortfaller enhver forpliktelse til å tilbakebetale lånet, og festeren kan kreve at kommunen kvitterer panteretten for lånet til avlysning med påtegning herom på feste-kontrakten.

Med panteretten for det i denne bestemmelse omtalte lån plikter kommunen å vike prioritet for pantelån i Statsbanker, offentlig godkjente kredittinstitusjoner og banker.

§ 5.**Skade på grunnen**

Arealet bortfestes i den stand det forefinnes på overtagelsesdagen. Kommunen overtar intet ansvar for skjulte feil ved arealet eller for skade ved sprekkdannelse, utglidning, oversvømmelse, jord-skjelv eller lignende.

Blir arealet ved sådan skade helt eller delvis uskikket til det forutsatte bruk, har festeren rett til å heve kontrakten eller rett til et forholdsmessig nedslag i festeavgiften.

§ 6.**Tomtens benyttelse**

Tomten skal benyttes til oppførelse av bolighus i samsvar med gjeldende reguleringsplaner og vedtekter. Festeren har den disposisjonsrett til grunnen under tomten som denne benyttelse krever etter gjeldende bygningsforskrifter. Forøvrig forbeholder kommunen seg disposisjonsrett til grunnen under tomten.

Festeren holder alt gjerde mot kommunens tilstøtende eiendom.

Det er en forutsetning for kontrakten at bebyggelse av tomten blir påbegynt innen **1** år og fullført på normal tid. Oversittes denne frist, kan kommunen heve kontrakten.

Festeren må ikke uten samtykke av Fredrikstad formannskap fremleie tomten eller noen del av denne til andre, men har rett til fritt å overdra bebyggelse på tomten med festerett til denne.

§ 7.**Pantesikkerhet for festeavgiften**

Til sikkerhet for festeavgiften har kommunen **1.** prioritets pant i festeretten og alle bygninger som er eller blir oppført på tomten. Prioritet forbeholdes for inntil tre års forfalt avgift, foruten retten til fremtidig avgift.

§ 8.**Følgen av misligholdelse**

Betaler festeren ikke festeavgiften i rett tid, eller misligholder festeren sine øvrige forpliktelser etter denne kontrakt, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten med de på tomten oppførte bygninger til tvangsauksjon.

I tilfelle misligholdelse fra festerens side innen tomten er bebygd, kan kommunen heve denne kontrakt og kreve tomten ryddiggjort.

§ 9.**Lån i Husbanken**

Så lenge det hviler lån av Husbanken på huset på tomten skal:

- A. 1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
- 2. Tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.
- B. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse tomten etter dens verdi på løsnings tiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren eller dennes forgjengere, såfremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller overta bygningen(e) på tomten etter lovlig skjønn.

§ 10.**Verneting**

I tilfelle av søksmål vedtar festeren for seg og sine rettsetterfølgere Fredrikstad forliksråd og byrett som verneting, etter varsel som bestemt for innenbysboende, forkynt på den festede eiendom for festeren eller annen tilsynshavende.

Omkostninger ved at kommunen lar møte ved tvangsauksjon som blir krevd av en annen pant-haver, dekkes av festeren.

§ 11.**Forskjellige bestemmelser**

Festeren må tåle at det gjennom eller over den ubebygde del av tomten føres ledninger for vann, kloakk og elektrisk strøm og telefon for andre tomter i området og at slike ledninger som er eller blir lagt, står til felles benyttelse for interesserte festere av andre tomter. Det økonomiske mellomværende mellom festerne i anledning foranstående klausul forutsettes ordnet ved overens-komst mellom dem.

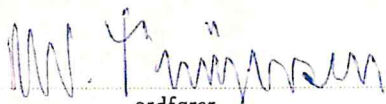
I mangel av enighet treffes avgjørelse av byingeniøren i Fredrikstad med adgang til anke til Fred-rikstad bygningsråd innen 14 dager etter byingeniørens avgjørelse er meddelt partene. Såfremt ikke annet er lovlig avtalt i denne kontrakt, gjelder bestemmelsene i lov om tomtefeste av 30/5 1975.

§ 12.

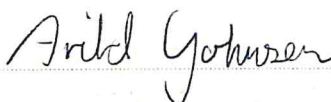
Omkostninger

Festeren betaler omkostningene ved opprettelse og tinglysning av festekontrakten.
Denne kontrakt er opprettet i to eksemplarer, hvorav festeren og kommunen beholder ett eksemplar hver.

Fredrikstad, 26. november 1979


ordfører.

Tiltres av festeren



Undertegnede bekrefter herved av foranstående festekontrakt er underskrevet

av **Arild Johnsen**

personlig i vårt nærvær

og at underskriveren er over 20 år.

Fredrikstad, d.u.s.



Født: 5/3 1925

Adr.: Onsøyveien 60



Født: 7/5 1928

Adr.: Kirkeveien 66

UTFYLLENDE OPPLYSNINGER OM FESTE.

Eiendomsbenevnelse:

- Adresse: Søndre Skrellen 11, 1613 Fredrikstad.
- Gårdsnummer: 210, Bruksnummer: 594, og Festenummer: 0.
- Fester: Feste.
- Informasjon om festetomten: Fester av Fredrikstad kommune.
- Festekontrakten datert den 01.juli 1979 og er gjeldende i 80 år.

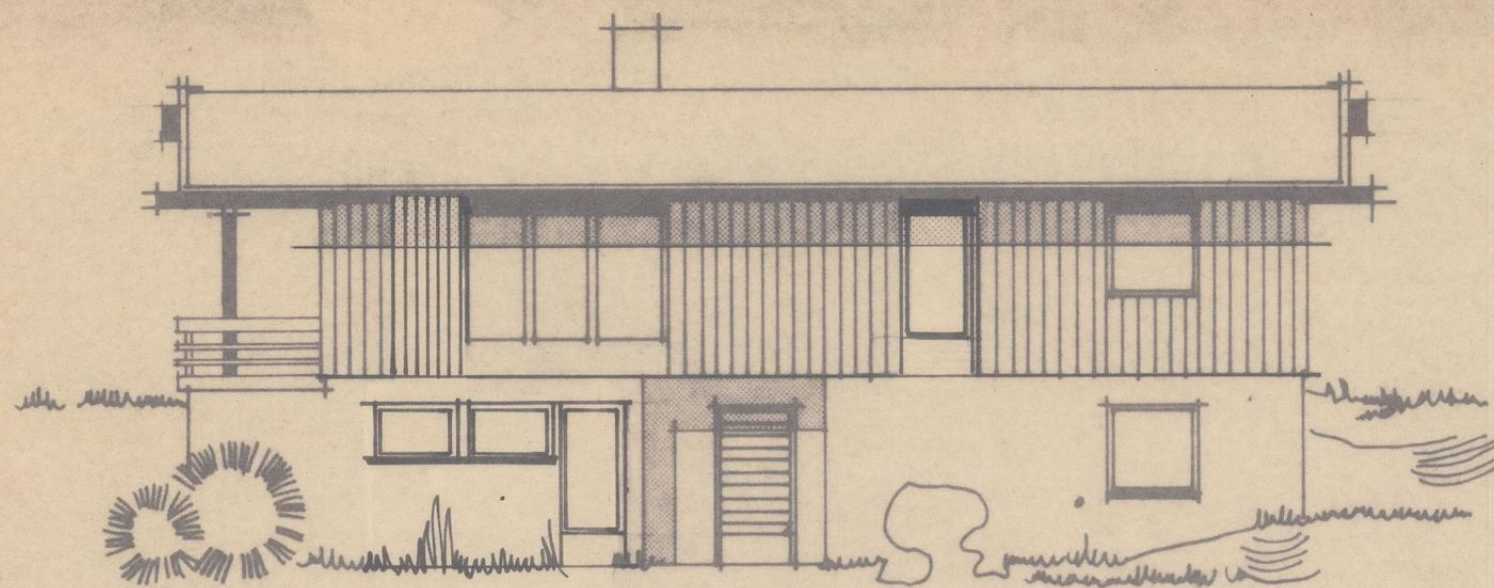
Spørsmål	Informasjon	Evt. kommentarer
-----------------	--------------------	-------------------------

Nåværende festeavgift	Kr: <u>1 635,-</u>	
Neste regulering	Når: <u>2029</u>	
Hvordan reguleres festeavgiften?		<u>KPI</u>
Festeavgiften betales?		<u>Forskuddsvis</u>
Utløp av festekontrakten	Dato: <u>01.juli 2059</u>	
Er det inngått andre avtaler?	☐ ja ☒ nei	Hvis ja: _____.
Er det behov for grunneiers samtykke?	☐ ja ☒ nei	
Har kommunen forkjøpsrett?	☐ ja ☒ nei	Hvis ja: _____ (Når)
Er festeavtalen tidligere forlenget?	☐ ja ☒ nei	Hvis ja: _____ (Årstall)

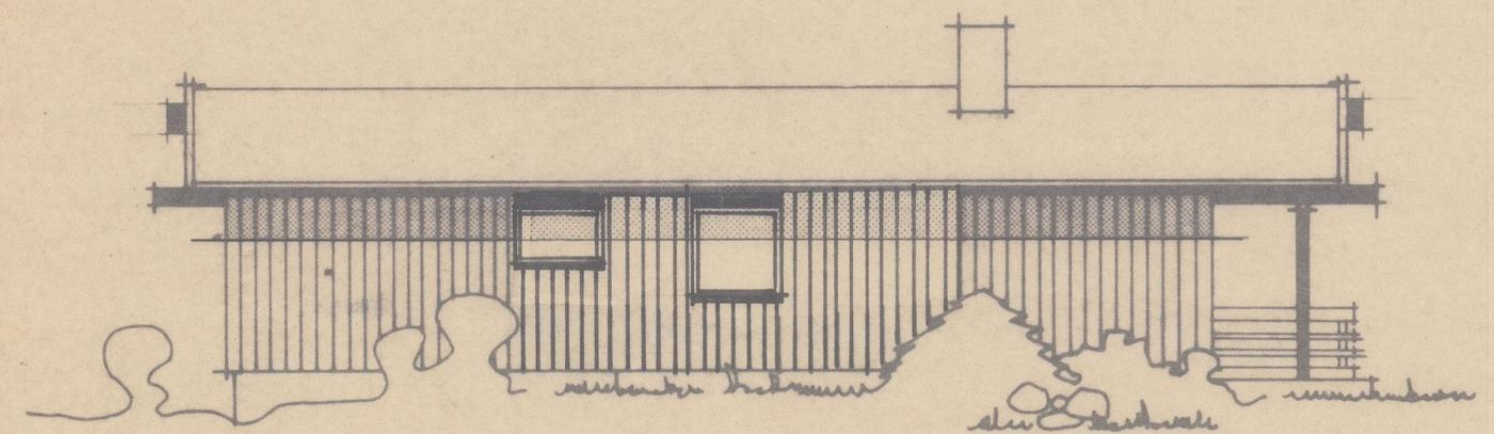
Fast tekst på alle:

Tekst	Ja	Nei
Er det behov for grunneiers samtykke ved overdragelse av festekontrakt?		X
Dersom du har forkjøpsrett ved salg kommer du til å benytte deg av denne?		X

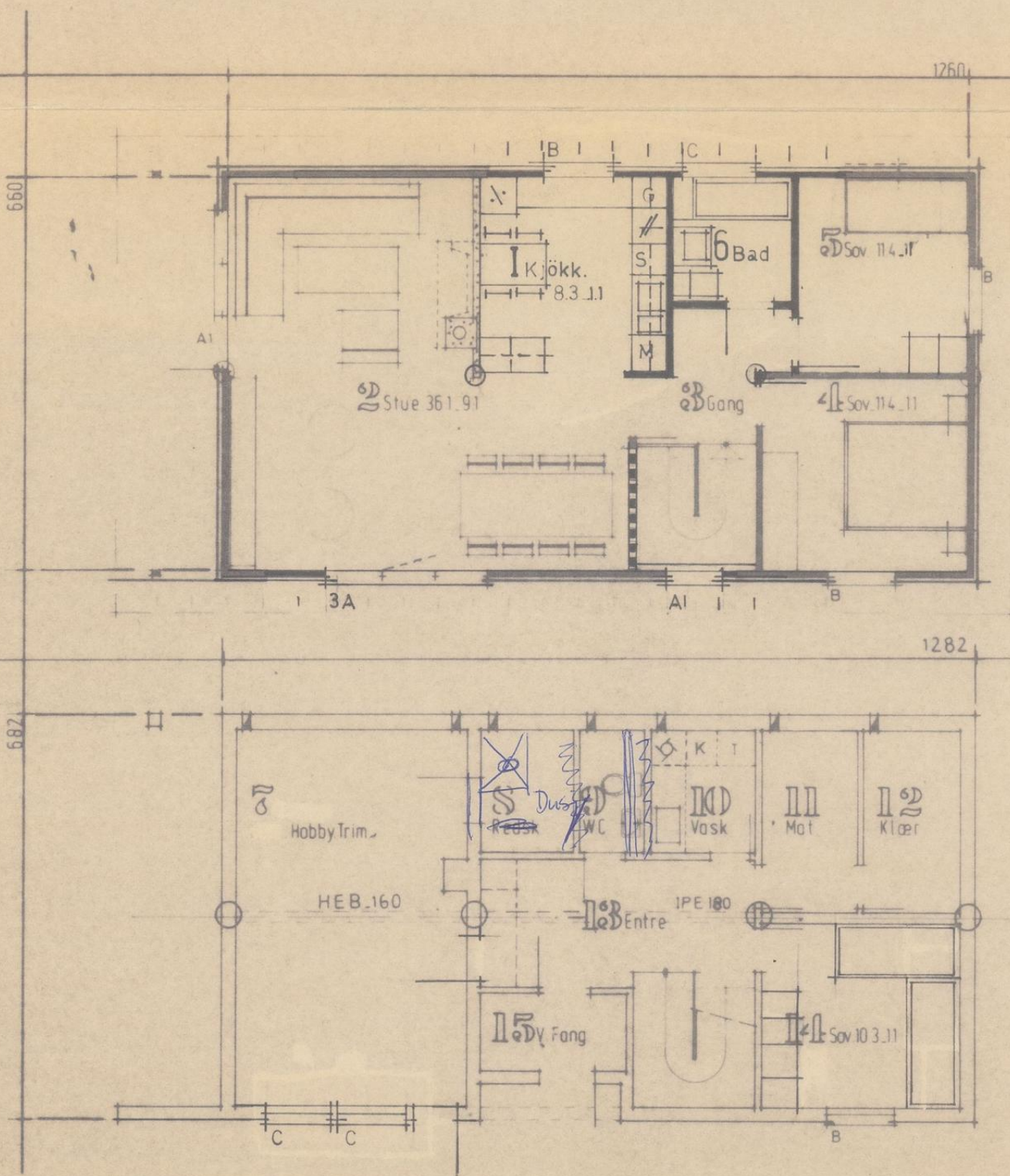
- Tilbud om innløsning av festetomt utarbeides etter forespørsel fra hjemmelshaver til festeretten. Dette gjelder kun tomter som Fredrikstad er grunneier til. Dersom det gjelder framfestecontrakter, må det søkes om innløsning til grunneier.
- Festeavgiften faktureres sammen med de kommunale avgiftene.
- Restanser på de kommunale avgiftene oppgis av Kemnerkontoret i meglerpakken.



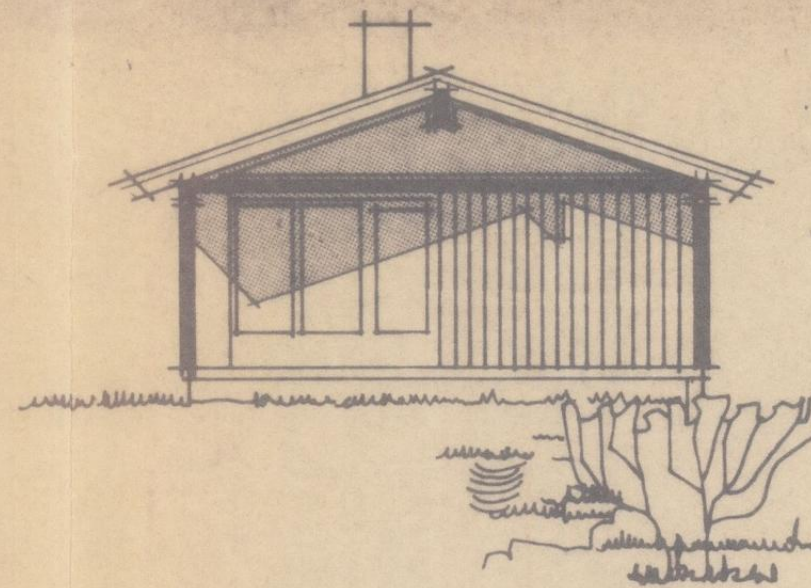
S.



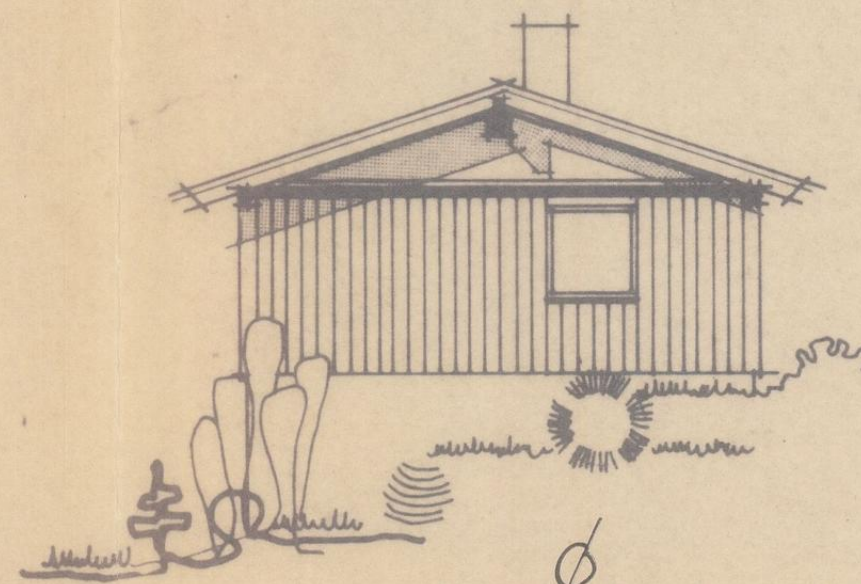
N.



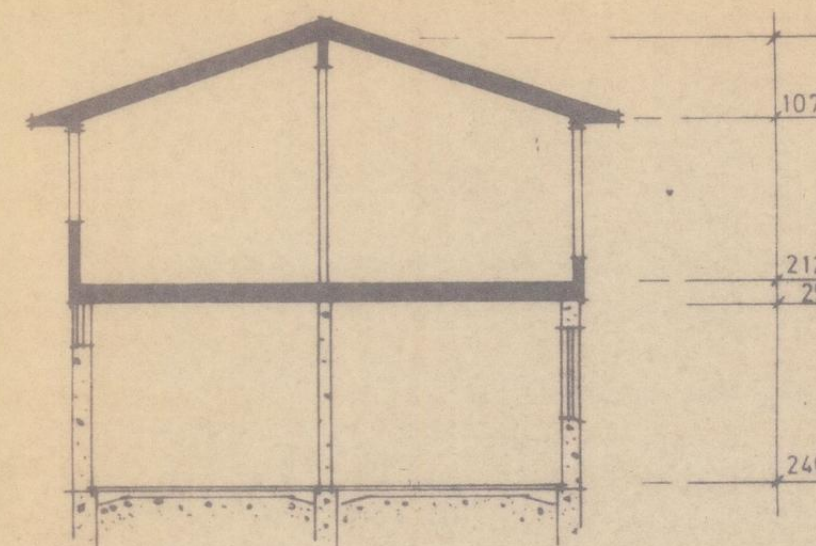
H.10.R- S5



Y.



Fasader



Snitt

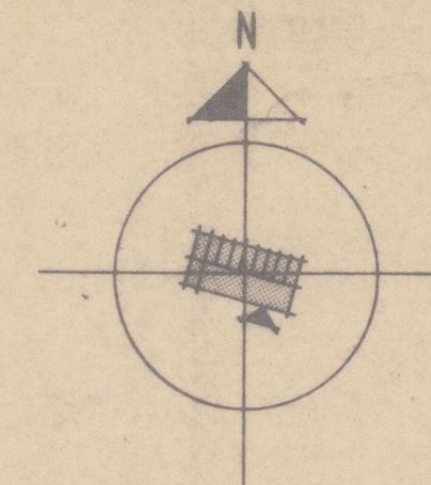
Planer

r. B. nr. 5/80

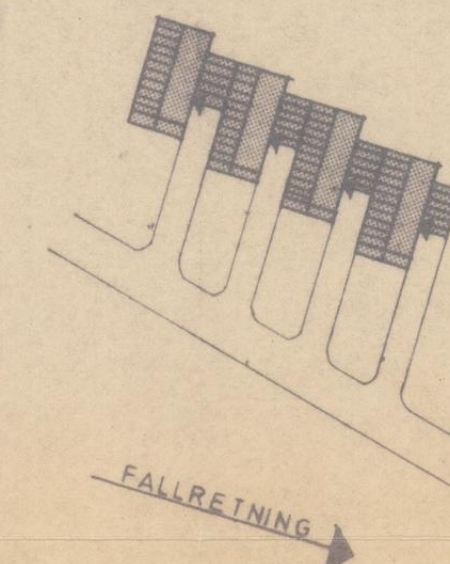
Godkjent etter fullmakt (bl. S 14)
av bygn.sjefen i Fr.stad, 7/12 1979

F. B. V. 19/11-79
nr. 1396

Orientering av huset
1:1000



Eks. på plassering
1:1000



KARMMÅL VINDUER:

A	92 x 220
A1 m.dør	92 x 220
B	113 x 115
C	113 x 70
C2	173 x 70
E	53 x 167
F	53 x 70
G	53 x 115
Kjeller	100 x 50
3K trekantglass gavl	

MURMÅL VINDUER:

A	94 x 170
A1 m.dør	94 x 200
B	115 x 118
C	115 x 74
C2	175 x 74
E	55 x 170
F	55 x 74
G	55 x 118
Kjeller	102 x 53

M. 1:100
D. 27.9.79 L0
K.

Karakteristikk

- Modulprosjektert enebolig
- "Pre-cut" materialer
- For skrånende terreng
- 3 soverom
- Inngang i underetasjen

ANVENDELSESOMRÅDE:

- Frittliggende
- Sammenbygget gavl mot gavl
- Tett parallell bebyggelse sammenbygget med f.eks. "car-port"

BYGLANDSHUSET

Bergårvei 13, Oslo 8. Tlf.: (02) 23 69 82

ark. L. Smedbakken

ing. J. E. Madsen

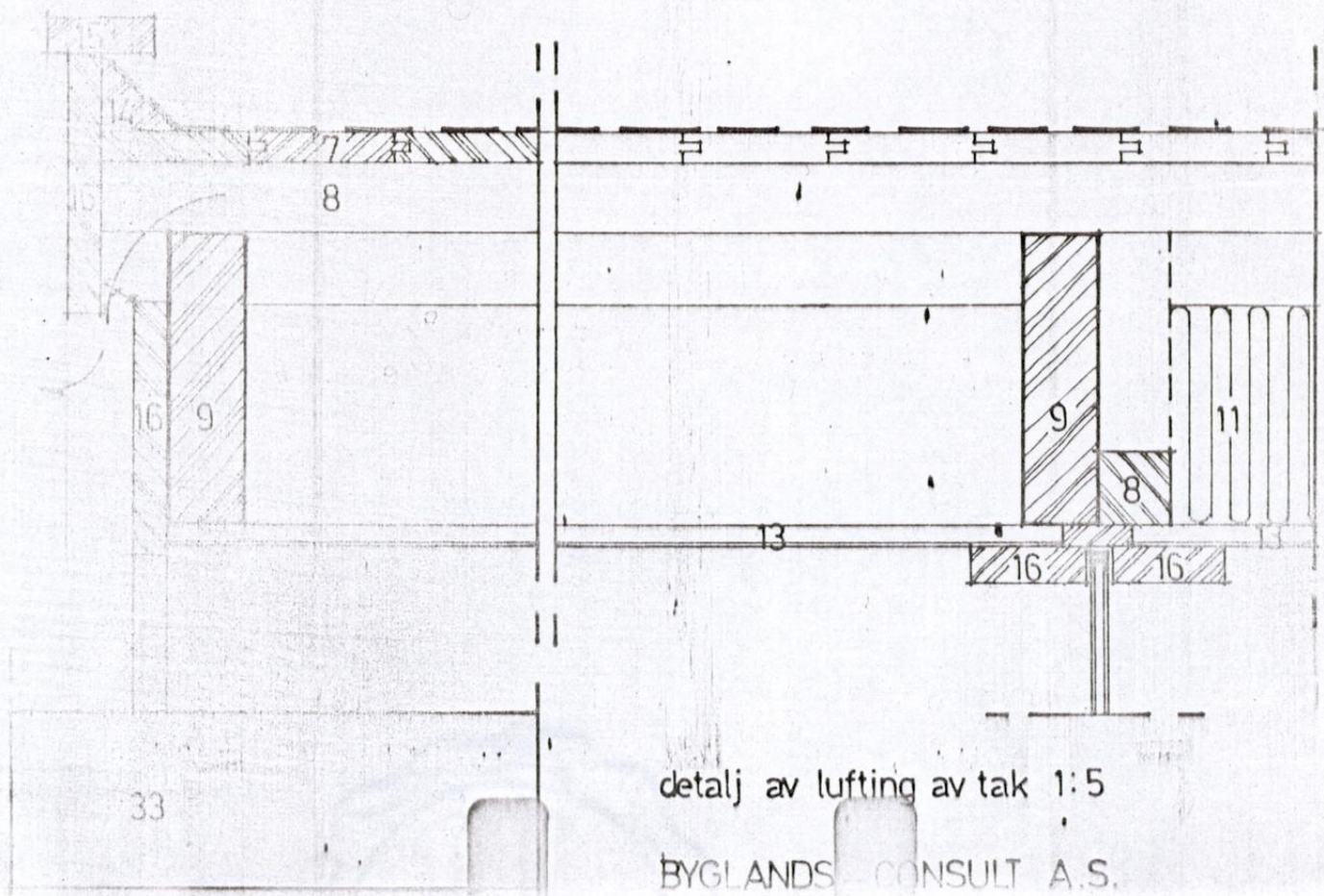
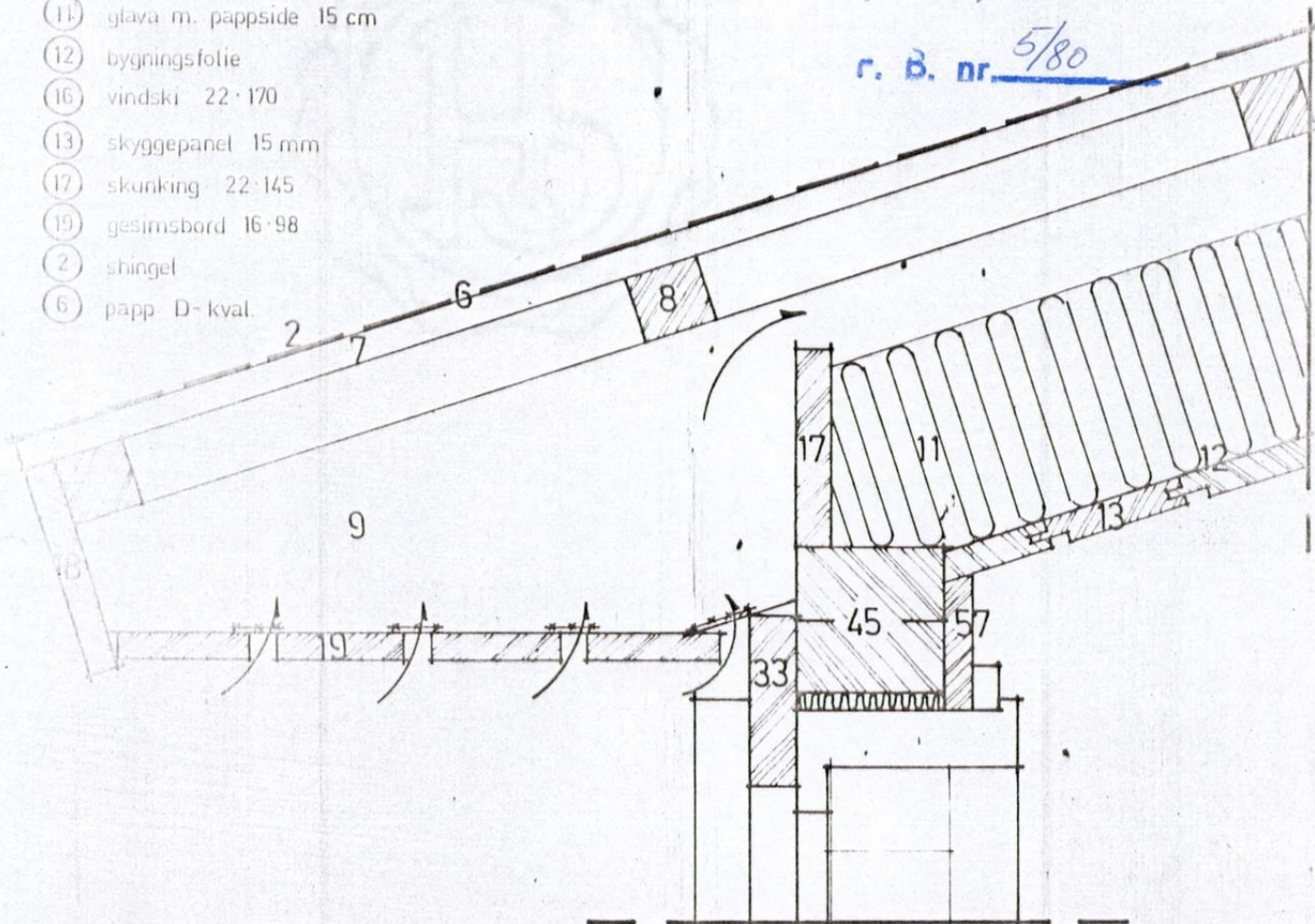
REG. NR. 148-76
M/FORANDRING

A. JOHNSEN

- 7 takbord 18 mm
- 8 åser 45 · 45
- 9 sperrer 50 · 200
- 11 glava m. pappside 15 cm
- 12 bygningsfolie
- 16 vindski 22 · 170
- 13 skyggepanel 15 mm
- 17 skunking 22 · 145
- 19 gesimsbord 16 · 98
- 2 shingel
- 6 papp D-kval.

F. B. V. 19/11-79
J. nr. 1296

r. B. nr. 5/80

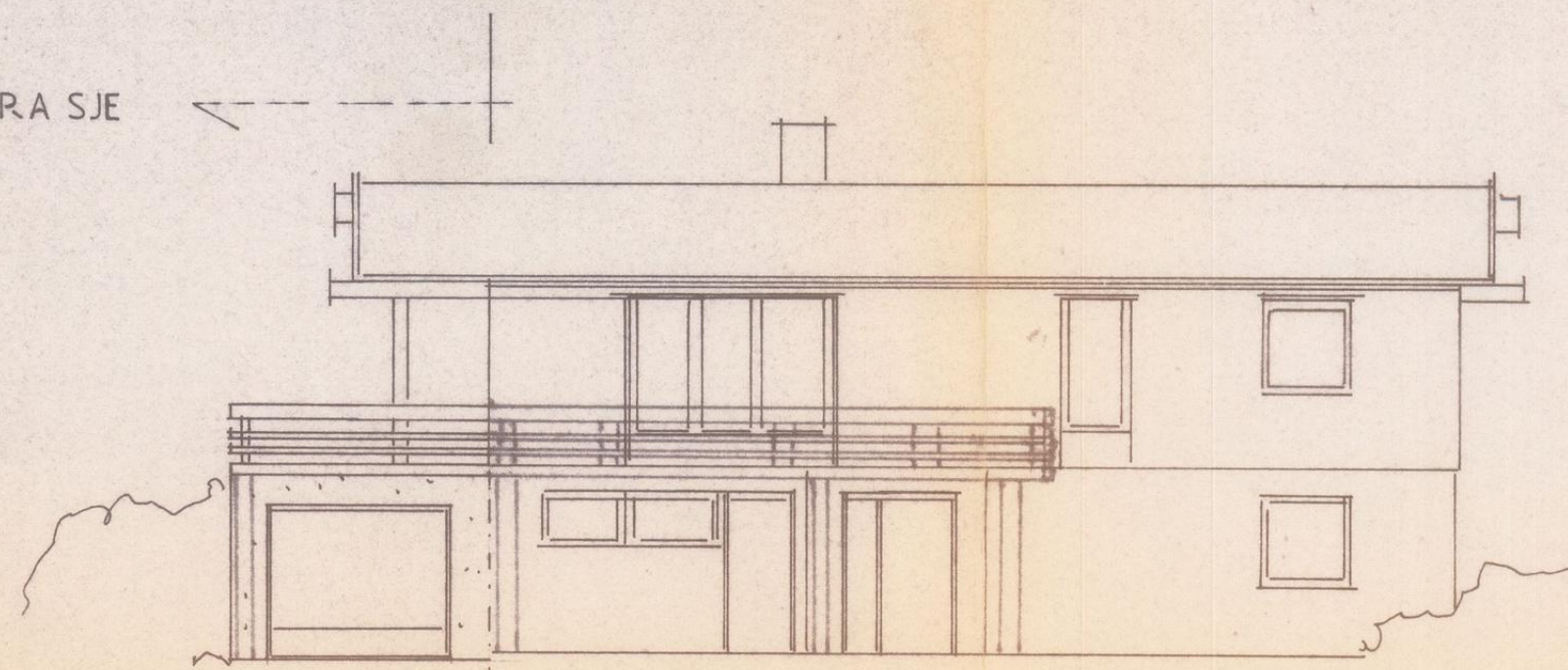


detalj av lufting av tak 1:5

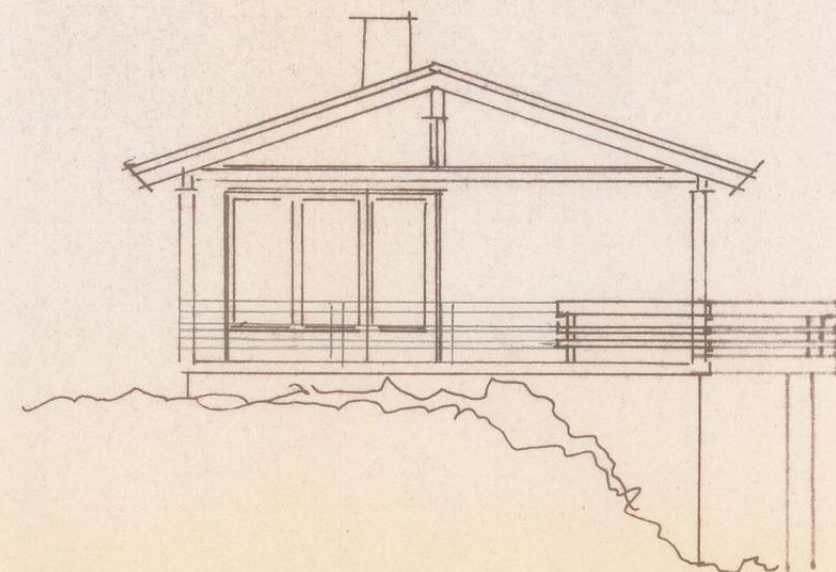
BYGLANDS CONSULT A.S.

F. B. V. 13/4-81
nr. 518

GARA SJE

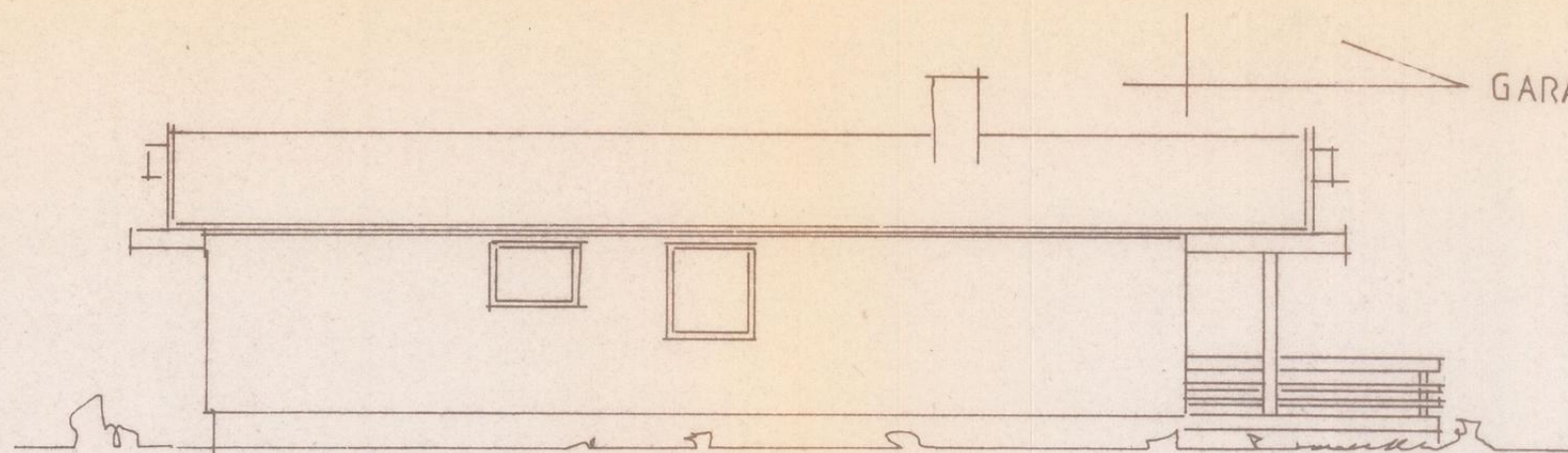


S.



V.

GARASJE



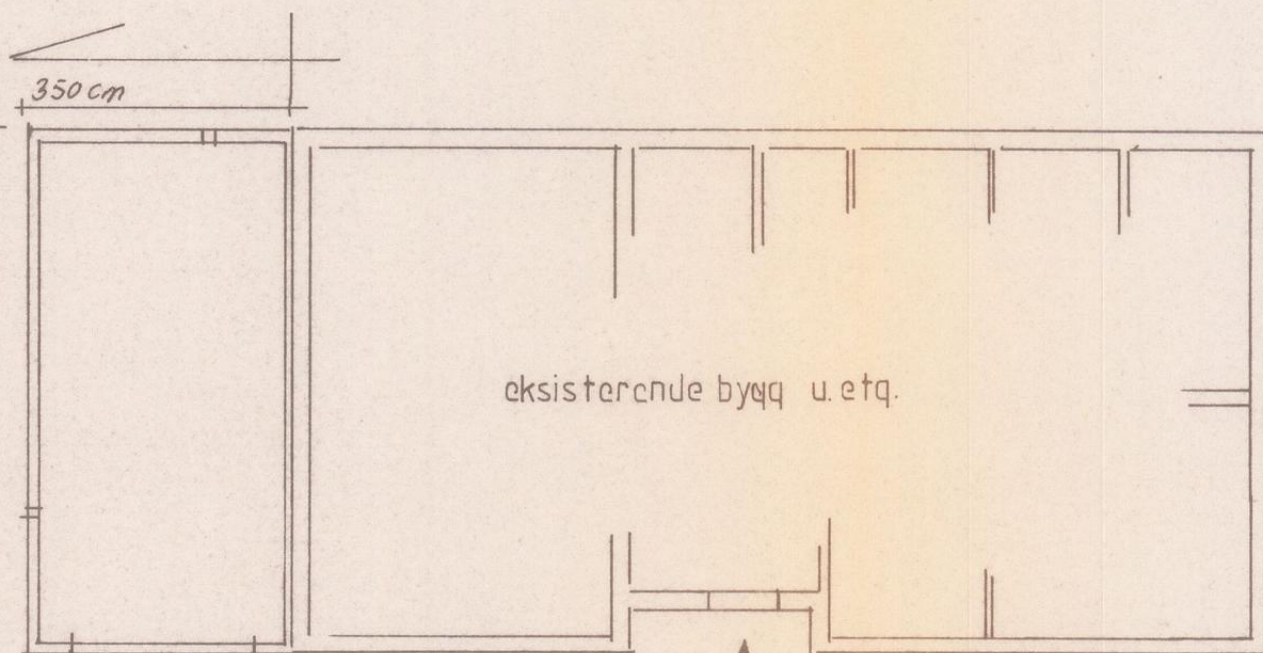
N.

GARASJE

350 cm

682 cm

eksisterende bygg u. etg.



Godkjent med forbehold, kfr. vedtak,
Fr.stad Bygn.råd, 316 19 81, sak nr. F. B. nr. 350/81

Nye fasader v/garasjebygg. Ny plan v/u. etg.

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Erstatning for: Erstattet av:	
	A.O.		1:100	Aive Olavsen-Boligkonsult.	
Arild Johnsen Søndre skjellen 11, Fr. stad.					
Henvisning:		Beregning:			